

Årsredovisning
2010

"Våra kunder och våra lägen
är centrala i allt vi gör."

Innehåll

2010 i korthet

Inledning	2010 i korthet	1
	Detta är Fabege	2
	Vd har ordet	4

Verksamheten	Strategisk inriktning	6
	Möjligheter och risker	9
	Finansiering	10
	Verksamheten	12
	Fastighetsbestånd	20
	Värdering av fastighetsbeståndet	24
	Marknadsöversikt	26
	Fabeges marknader	
	Stockholms innerstad	28
	Solna	30
	Hammarby Sjöstad	32
	Fastighetsförteckning	34
	Ansvarsfullt företagande	40

Finansiella rapporter	Det finansiella året	48
	Förvaltningsberättelse	50

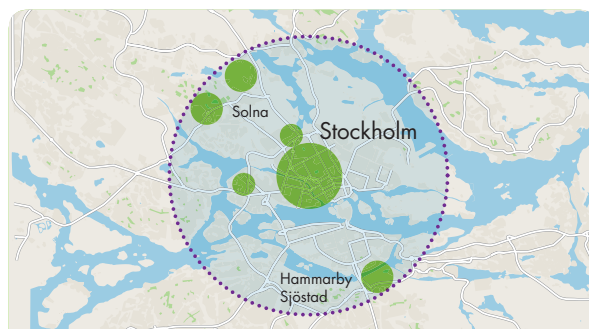
Koncernen	Totalresultat	56
	Finansiell ställning	57
	Förändring i eget kapital	58
	Kassaflödesanalyser	59

Moderbolaget	Resultaträkningar	60
	Balansräkningar	60
	Förändring i eget kapital	61
	Kassaflödesanalyser	61

	Noter	62
	Bolagsstyrningsrapport	74
	Styrelse och revisor	80
	Koncernledning	81
	Årsredovisningens undertecknande	82
	Revisionsberättelse	83

Övrig information	Fabegeaktien	84
	Information till aktieägare	87
	Femårsöversikt	88
	Definitioner	89
	Historik	89

Den formella årsredovisningen som är reviderad omfattar sidorna 50–83.



Koncentrerat bestånd

Under året har Fabege avyttrat 54 fastigheter för 4 350 Mkr. Fabege har därmed avslutat renodlingen av beståndet till sina prioriterade delmarknader. Koncentrationen medför att 98 procent av Fabeges fastigheter nu ligger inom 5 km från Stockholms centrum. Försäljningarna frigör kapital att öka projektinvesteringar i det egna beståndet samt förvärv av fastigheter med goda tillväxtpotentialer. ■

Fabeges värmeanvändning ligger 40 procent under nationella genomsnittet

Fabeges klimatarbete inleddes 2002 med att byta ut gamla oljepannor och ersätta dessa med fjärrvärme. Därefter inleddes ett systematiskt arbete med energioptimering och Fabege har idag en värmeanvändning som ligger 40 procent under nationella genomsnittet. Sammantaget har åtgärderna resulterat i en minskning av koldioxidutsläppen från cirka 40 000 till mindre än 5 500 ton koldioxid årligen. ■

Läs mer på sidan 40.

Nyckeltal	2010	2009
Hysesintäkter, Mkr	2 007	2 194
Driftsöverskott, Mkr	1 348	1 465
Årets resultat, Mkr	1 697	425
Avkastning på eget kapital, %	16,0	4,3
Överskottsgrad, %	67	67
Soliditet, %	39	32
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	10:38	2:59
Utdelning per aktie, kr	3:00 ¹⁾	2:00

¹⁾Föreslagen kontantutdelning för 2010.



Modernt kontor för Skolverket på Kungsholmen

Skolverket tecknade i september hyresavtal om cirka 9 000 kvm kontorslokaler i fastigheten Klamparen 10, före detta Tingsrätten, på Fleminggatan 14/Scheelegatan 36 på Kungsholmen. Fastigheten genomgår en total interiör renovering med ny spännande planlösning, nya ytskikt och moderna tekniska installationer. ■

Finansiella highlights

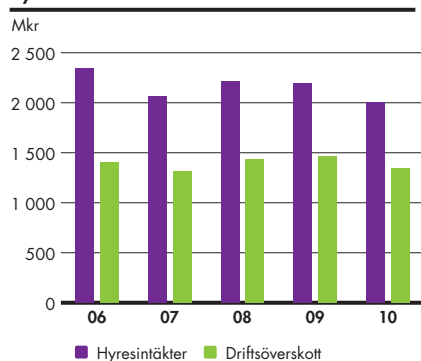
- Årets resultat efter skatt ökade till 1 697 Mkr (425), motsvarande 10:38 per aktie (2:59).
- Förvaltningsresultatet minskade till 782 Mkr (838) och hyresintäkterna minskade till 2 007 Mkr (2 194) till följd av nettoförsäljning av fastigheter.
- Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 1 562 Mkr (488) och segmentet Förädling 300 Mkr (97).
- Transaktionsresultatet före skatt uppgick till 237 Mkr (57).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (2:00).



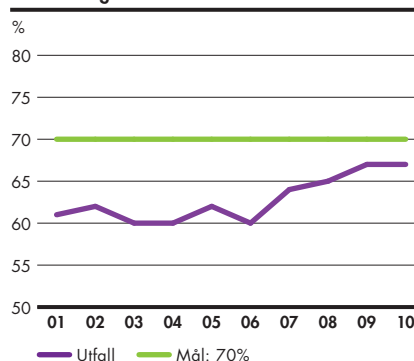
www.fabege.se

På fabege.se finns mer information om Fabege och dess verksamhet.

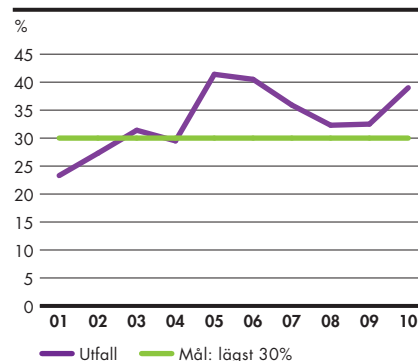
Hyresintäkter och driftöverskott



Överskottsgrad



Soliditet





Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling.

Fabège erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabège förvaltar ett väl positionerat fastighetsbestånd och fastighetsportföljen utvecklas ständigt genom förädling, försäljningar och förvärv. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en

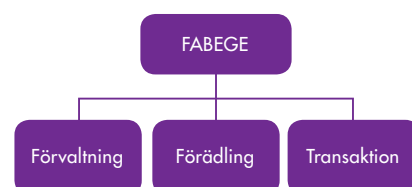
omfattande marknadskännedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Fabèges vision är att vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, och en betydande partner till kunder och samhället i stort.

Vid utgången av 2010 ägde Fabège 103 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 27,0 Mdkr. Bolagets hyresintäkter uppgick under året till 2,0 Mdkr.

Verksamhet

Fabèges operativa verksamhet bedrivs inom tre områden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion.



FÖRVALTNING

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabèges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden som skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Bolaget har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

TRANSAKTION

Den tredje hörnstenen i Fabèges verksamhet är Transaktion. Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabèges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt.

Några nyckeltal från verksamheten	2010	2009
Fastighetsvärde Förvaltning, Mdkr	21,5	23,3
Fastighetsvärde Förädling, Mdkr	5,5	5,9
Investerat i eget bestånd, Mdkr	0,9	1,1
Förvärv, Mdkr	–	0
Försäljning, Mdkr	4,4	1,2

På www.fabège.se finns mer information om Fabège och dess verksamhet.

Fabeges delmarknader



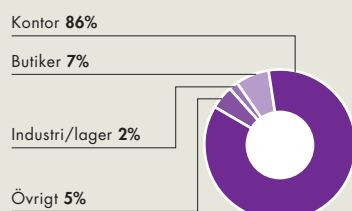
Stockholms innerstad

Flertalet av Fabeges innerstadsfastigheter är belägna i kvarteren kring Kungsgatan, Drottninggatan, vid Norrtull samt på västra och östra Kungsholmen. I fastighetsbeståndet finns exempelvis de två välkända profilfastigheterna DN-huset och Wenner-Gren Center.

Läs mer på sidan 29.

Antal fastigheter	42
Uthyrningsbar yta, tkvm	501
Marknadsvärde, Mdkr	16 215
Hyresvärde, Mdkr	1 167
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90

Fördelning av hyresvärdet



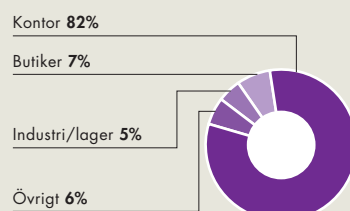
Solna

Arenastaden och Solna Business Park utgör Fabeges främsta delmarknader i Solna. Fabege är en av initiativtagarna och även delägare till den nya stadsdelen Arenastaden som växer fram intill Solna station. Här kommer, förutom en stor del kontorsfastigheter, även den spektakulära Swedbank Arena, ett handelscentrum, hotell och bostäder att byggas.

Läs mer på sidan 30.

Antal fastigheter	34
Uthyrningsbar yta, tkvm	462
Marknadsvärde, Mdkr	8 333
Hyresvärde, Mdkr	0,685
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86

Fördelning av hyresvärdet



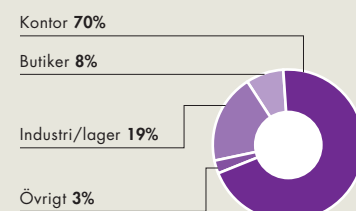
Hammarby Sjöstad

Fabege äger huvuddelen av de kommersiella fastigheterna i Hammarby Sjöstad där Luma-fastigheten är den största. Området är ett av Stockholms mest intressanta utvecklingsområden som idag är mycket attraktivt för bostäder, men även för kontorslokaler.

Läs mer på sidan 33.

Antal fastigheter	12
Uthyrningsbar yta, tkvm	132
Marknadsvärde, Mdkr	1 987
Hyresvärde, Mdkr	0,175
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82

Fördelning av hyresvärdet



Vd har ordet

Alla väsentliga nyckeltal förbättrades

Under 2010 vände fastighetsmarknaden uppåt och Fabeges olika delmarknader utvecklades starkt. Med våra fastigheters centrala lägen, marknadskännedom och hårt arbete skapade vi en stark utveckling och ett mycket bra resultat 2010. Vi har ökat koncentrationen av fastighetsportföljen genom ett större antal fastighetsförsäljningar. Med den stärkta balansräkningen har vi nu goda förutsättningar att öka takten inom projektutveckling samt tillvarata förvärvsmöjligheter.

2010 – ETT MYCKET BRA ÅR

Fabege redovisade 2010 ett stabilt förvaltningsresultat samtidigt som resultatet från transaktioner och förädlingsverksamheten ökade väsentligt. Det är mycket glädjande att konstatera att alla segment i vår affärsmodell, nu på nytt, efter två års finanskris, levererar väsentliga bidrag till det totala resultatet. Våra medarbetare bidrog på ett mycket engagerat sätt till denna utveckling.

Jag är mycket nöjd med utvecklingen under 2010. Vi har mer än väl uppfyllt våra mål avseende att både öka aktiviteten och avkastningen i fastighetsportföljen och därmed väsentligt ökat det totala resultatet. Sammantaget förbättrades de mest väsentliga nyckeltalen under året.

- Balansräkningen stärktes och soliditeten ökade från 32 till 40 procent.
- Belåningsgraden minskade, i enlighet med vår målsättning, till under 60 procent.
- Synligt eget kapital per aktie ökade från 61 till 69 kr och substansvärde exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter ökade med 10 kr till 77 kr per aktie.

De goda resultaten under året återspeglades också i den starka utvecklingen av Fabege-aktien. Aktien steg under året med hela 74 procent, att jämföra med fastighetssektorn (OMX Real Estate) som steg 41 procent och Nasdaq OMX Stockholm som steg med 23 procent.

TRANSAKTIONSMARKNADEN TOG FART

Under 2010 präglades marknaden av ett tilltagande antal transaktioner. Även om 2010 inte var något rekordår ser vi nu en mer normaliserad transaktionsmarknad igen. Det finns många aktörer på stockholmsmarknaden men få bra objekt till salu. Antalet transaktioner fortsätter dock att öka och på Fabeges delmarknader ser vi sjunkande avkastningskrav, inte bara i Stockholms innerstad, utan även i Solna Business Park och Arenastaden.

Fabege har under flera år arbetat för att renodla och koncentrera fastighetsportföljen till ett antal delmarknader med hög tillväxt. Det samlade beståndet ger oss de bästa förutsättningar för att skapa värden. Vår egen arbetsinsats blir därmed av största vikt vilket minskar risken och gör oss mindre konjunkturberoende. Under 2010 avyttrades 54 fastigheter, huvudsakligen i oprioriterade områden, för drygt 4 Mdkr. Därmed är Fabeges fastighetsbestånd till 98 procent koncentrerat till de tre prioriterade delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Förutom renodling har försäljningarna bidragit med nästan 400 Mkr i resultattillskott efter skatt.

BRA HUS I BRA LÄGEN

På hyresmarknaden ser vi en begynnande brist på bra lokaler i bra lägen och i spåren av detta ökande hyresnivåer. Jag upplever att efterfrågan på bra lokaler ökade markant under slutet av 2010 och ser tydliga flyttströmmar till kvalitetshus. Många vill flytta till modernare kontorslokaler, och numera är flytten också ofta betingad av att företagen expanderar. Att Fabege har bra hus i attraktiva lägen är i detta marknadsläge mycket värdefullt och det bådär gott för kommande år. Med en allt starkare hyresmarknad ser jag vår vakans som en potential inför framtiden.

Nya kunder är viktigt men det absolut viktigaste är befintliga kunder. Vi behöver fortsätta att arbeta för att en ännu högre andel av våra befintliga kunder väljer att förlänga sina avtal. Därför kommer nettouthyrningen att vara i fokus i syfte att minska vakansgraden och därmed också öka överskottsgraden och direktavkastningen i portföljen.

MILJÖ – EN SJÄLVKLARHET

Fabege har som mål att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Därför beaktar vi hållbarhetsaspekten genom hela affärsprocessen och den ingår som en naturlig och viktig del i den dagliga verksamheten och i dialogen med våra kunder. Minskad energi-

” Vi levererade ett mycket bra förvaltningsresultat, men även projektvinster och transaktionsvinster bidrog väsentligt till det totala resultatet. ”

användning genom systematisk energieffektivisering är sedan flera år tillbaka ett av Fabeges viktigaste miljömål. Fabege har idag en värmeanvändning som ligger 40 procent under nationella genomsnittet och den totala energianvändningen har fortsatt att minska. Jag är stolt över den utvecklingen. Vi arbetar vidare med energieffektivisering, miljöcertifiering och implementering av gröna hyresavtal. Något som vi och våra hyresgäster har mycket att vinna på.

UTSIKTER 2011

Om dagens positiva konjunkturprognoser besannas är det min övertygelse att även 2011 blir ett år med positiv utveckling för bolaget och ett starkt resultat. Fabege har tack vare sina attraktiva fastigheter i tillväxtlägen och sin projekt- och transaktionsinriktning extra goda utsikter att gynnas.

Våra mål för 2011 innebär fortsatt väsentliga bidrag till Fabeges totala resultat från såväl förvaltning som förädling och transaktion. Jag ser goda möjligheter att genom ökad nettouthyrning förbättra uthyrningsgraden och därmed öka direktavkastningen och värdet i portföljen. Våra pågående projekt och projektmöjligheter i bra lägen ska också bidra till ökat kassaflöde och värdetillväxt och det är nu ett utmärkt läge att öka investeringsvolymen. Vi har en attraktiv projektportfölj med stor potential och en stark balansräkning som skapar utrymme för investeringar i nya värdeskapande projekt samt nya förvärv om rätt objekt dyker upp.

En stark konjunktur innebär högre räntekostnader samtidigt som ekonomisk tillväxt och inflation är positivt för fastighetsägandet. Fabege är ett av de bolag som genom portföljens attraktiva lägen och utvecklingsmöjligheter har goda förutsättningar att dra extra stor fördel av dagens marknadsläge.

Stockholm i februari 2011



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



Strategisk inriktning

Fabege äger och förvaltar ett betydande fastighetsbestånd i stockholmsområdet, Nordens mest dynamiska fastighets- och hyresmarknad. Bolaget ska sträva efter att skapa affärsmöjligheter och värden över hela konjunkturcykeln, bland annat genom förädling av fastigheter. För att uppnå verksamhetsmålen har Fabege tydliga strategier i verksamhetskritiska områden.



Affärsidé

Fabeges verksamhet är inriktad på kommersiella fastigheter i stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabege ska skapa värde genom förvaltning, förädling och aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.

Vision

Fabege ska vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, en betydande partner till våra kunder och samhället i stort. Det naturliga första valet.

Mission

Fabege ska genom ständig kompetensutveckling förstå kundens behov och leverera över förväntan, samt tydliggöra vår profil som ett samhällsmedvetet bolag.

Fabeges strategier

PORTFÖLJSTRATEGI

Kärnan i Fabeges verksamhet utgörs av kommersiella fastigheter på delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Sedan 2004 har Fabege genomfört en målmedveten omstrukturering och koncentration av fastighetsbeståndet. Fabege strävar efter att samla fastigheterna i förvaltningseffektiva enheter. Fabege ska förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer i prioriterade områden. Fastighetsportföljen ska kontinuerligt utvecklas och förbättras genom förvärv, förädling och försäljning.

FÖRÄDLINGSSTRATEGI

Fabege arbetar med att utveckla och realisera potentialen i det befintliga beståndet. Nya projekt ska ge en avkastning på investerat kapital om lägst 20 procent.

Projektinvesteringar ska höja statusen i prioriterade områden.

KUNDSTRATEGI

Fabege ska utveckla starka kundrelationer. Med en aktiv förvaltning av kompetent och kundinriktad personal ska Fabege på bästa sätt vårda och utveckla relationerna med befintliga kunder.

Bolaget strävar efter en bra mix i kundportföljen med solida kunder med stark finansiell ställning samt en spridning inom många olika branscher.

VARUMÄRKESSTRATEGI

Varumärket Fabege ska stödja affärerna, attrahera nya kunder, skapa mervärde och bidra till att målen för verksamheten uppnås. Att utveckla varumärkets



styrka är av avgörande betydelse för bolagets fortsatta framgång. Fabege arbetar kontinuerligt med att stärka bilden av bolaget bland företagets prioriterade intressenter genom att förbättra kunskap och kännedom om verksamheten.

I utvecklingen av Fabeges immateriella tillgångar ingår även att bygga starka varumärken inom bolagets prioriterade områden, exempelvis Hammarby sjöstad och Arenastaden i Solna, och för enskilda fastigheter eller koncept.

MEDARBETARSTRATEGI

Det är avgörande för bolagets framgång att attrahera och behålla rätt medarbetare. Fabege ska verka för att värdegrunden SPEAK präglar förhållningssättet såväl internt som externt mot kunder och andra intressenter.

Medarbetarna ska ges möjlighet att verka i en öppen miljö som uppmuntrar till engagemang och initiativ genom tydliga mål, delegerat ansvar och belöning. Fabege ska fokusera på personalvård, trivsel och säker arbetsmiljö.

STRATEGI FÖR RISK OCH EFFEKTIVITET

I syfte att minimera Fabeges riskexponering ska affärsverksamheten vara begränsad, och så långt som möjligt kontrollerad, vad avser val av hyresgäster och avtalsvillkor, affärspartners samt affärsobjekt.

Bolaget ska ha en stabil, välvägd och kostnadseffektiv finansiering.

Fabege ska också ha en fortsatt hög kostnadseffektivitet och sträva efter ständiga förbättringar.

En målstyrd verksamhet

Fabeges verksamhet är målstyrd på alla nivåer inom företaget och styrningen sker med utgångspunkt från flera olika verksamhetsperspektiv. Målen bryts ned, utvecklas och förankras inom verksamhetsområden och på medarbetarnivå. Mätning och uppföljning sker regelbundet på alla nivåer.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Fabeges övergripande mål är att, i kraft av sin storlek, styrka och inriktning, skapa och realisera värden samt ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

FINANSIELLA MÅL

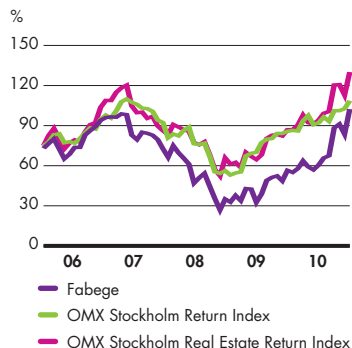
De av styrelsen fastställda viktigaste finansiella målen för bolaget är räntabilitet mätt som avkastning på eget kapital, soliditet och rëntetäckningsgrad. Fabege ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet. Soliditeten ska vara lägst 30 procent. Rëntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 inklusive realiserad värdeförändring.

MÅL FÖR EFFEKTIVITET

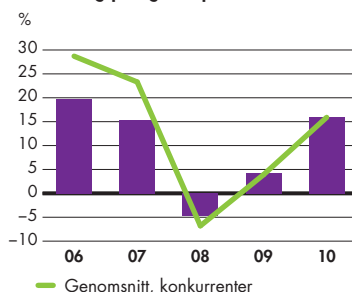
Fabege ska ha fortsatt hög kostnadseffektivitet och vara det främsta bolaget vid jämförelse med andra svenska fastighetsbolag. För att öka effektiviteten i verksamheten ska bolaget kontinuerligt genomföra olika former av processförbättringar i syfte att nå de finansiella målen. Fabeges målsättning är att skapa en atmosfär där initiativ att utveckla processer och rutiner tillvaratas och omsätts i aktiviteter. Under året har ett flertal processförbättringsprojekt

FINANSIELLA MÅL

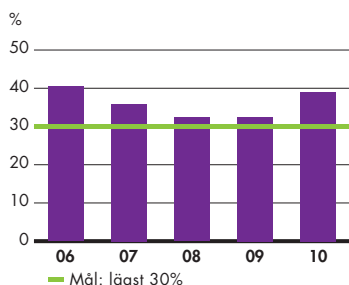
Totalavkastning



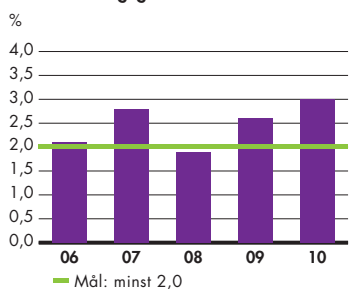
Avkastning på eget kapital



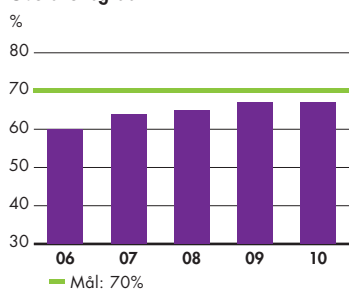
Soliditet



Räntetäckningsgrad



Överskottsgrad



pågått inom olika delar av organisationen. Detta arbete fortsätter under 2011.

Ett annat långsiktigt mål är att förbättra överskottsgraden till 70 procent. 2010 uppgick överskottsgraden för Fabège till 67 procent (67).

MÅL FÖR MILJÖ OCH ENERGI

Ett övergripande miljö- och effektivitetsmål sedan 2002 har varit att minska energianvändningen med i genomsnitt 5 procent jämfört med föregående år. Framtida målsättning är att minska energianvändningen med 20 procent från 2009 års nivå fram till 2014, vilket innebär ett snitt på 4 procent per år. Utfallet för 2010 var 3 procent.

MÅL FÖR KUNDMIX

Fabège har cirka 1 500 hyreskontrakt i det kommersiella beståndet. För att minimera risk strävar Fabège efter en balanserad mix av stabila kunder från olika marknadssegment. De 15 värdemässigt största hyresgästerna svarar för drygt 31 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet och har i de flesta fall hyresavtal som löper betydligt längre än genomsnittet i den egna portföljen.

MÅL FÖR KUNDRELATIONER

Under året infördes en ny metod för att förbättra och fördjupa Fabèges kundrelationer. Med avstamp i förra årets

kundundersökning inleddes en strukturerad process i syfte att skapa bättre insikt om kundernas uppfattning om Fabège. En del av processen följer kundens väg in i den långsiktiga förvaltningsrelationen med Fabège och omfattar uthyrningsprocessen, hyresgästanpassning av lokalen, fram till inflyttning i den färdiga lokalen. Målsättningen är att identifiera eventuell utvecklingspotential inom Fabège för att kunna erbjuda kunden en ännu bättre produkt och bemötande och på så sätt bygga starkare kundrelationer.

MÅL FÖR MEDARBETARE

Fabège har målsättningen att vara en attraktiv arbetsgivare där medarbetare kan känna engagemang och delaktighet samt ges möjlighet till utveckling inom företaget. Ramar och mål för medarbetarens ansvarsområde ska vara tydliga och förankrade. Fabèges medarbetare verkar med utgångspunkt från bolagets värdegrund, SPEAK.

Målet för 2009 var att medarbetarundersökningen skulle hållas på samma höga nivå som 2007. Resultatet visade en generell förbättring på totalvärdet 3,9 (3,7) mot branschens snittvärde på 3,3. Under 2010 gjordes ingen medarbetarundersökning, då nästkommande planeras till våren 2011. Målsättningen är då att ytterligare förbättra det goda resultatet. Läs mer på sidan 44.

Möjligheter och risker

All affärsverksamhet är förenad med ett visst risktagande som också skapar möjligheter. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Nedan beskrivs Fabeges huvudsakliga riskområden i affärsverksamheten.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I KASSAFLÖDET

Kassaflödespåverkande möjligheter och risker avser främst förändringar i hyresintäkter, fastighetskostnader och räntekostnader. I känslighetsanalysen på sidan 52 redovisas vilken ekonomisk påverkan förändringar i dessa poster har på kassaflödet.

Hyresintäkter

Tillväxt i svensk ekonomi är den främsta motorn för att driva upp efterfrågan på kontorslokaler. Ökad efterfrågan leder till minskad vakans och stigande hyresnivåer. Vakanser och hyresnivåer påverkas också av nyproduktion.

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till delmarknader med goda tillväxtmöjligheter och verksamheten avser till 99 procent kommersiella lokaler med tonvikt på kontor. Sysselsättning och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm är därför av stor vikt för Fabeges verksamhet.

Eftersom de kommersiella kontrakten löper över ett visst antal år får förändringar i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på 3-5 år med en uppsägningstid på 9 månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Kontraktsportföljen bedöms idag ligga på marknadsmässiga nivåer. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktsstocken varje år. Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,5 år.

Fabege arbetar nära kunderna och är lyhörda för kunders förändrade behov. Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen

och stabila kunder. Kontraktsportföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De värdemässigt största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör en begränsad andel av det totala antalet hyresgäster. Fabeges kreditpolicy styr vilka kontroller och bedömningar som görs av kundens betalningsförmåga i syfte att begränsa kreditrisken. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är ringa.

Fabeges fastighetsbestånd med moderna kontorslokaler i centrala lägen innebär ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. Genom projektverksamheten tomställs dock fastigheter vilket under en period innebär en belastning för kassaflödet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgifter och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom till exempel värme, el och vatten. Fabege bedriver ett framgångsrikt arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från och med 2010. Fabege genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. En stor andel av fastighetskostnaderna vidaredebiteras på hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör

koncernens enskilt största kostnadspost. Räntebindning ska enligt finanspolicyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Den strategiska inriktningen är huvudsakligen kort räntebindning. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 23 månader.

MÖJLIGHETER OCH RISKER I VÄRDEN OCH FINANSIERING

Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträkningen. I känslighetsanalysen på sidan 52 redovisas vilken påverkan förändringar i fastighetsvärden får på resultat, soliditet och belåningsgrad. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt fastställd metod. Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte. Resterande fastigheter internvärderas. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år. Förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden påverkar fastigheternas värden. Fabeges fastigheter är koncentrerade till centrala Stockholm och närområden. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av Fabeges projekt- och förädlingsfastigheter skapar värdetillväxt i beståndet.

Finansiella instrument

Fabege använder räntederivat för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Derivatens redovisas till verkligt värde. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som redovisas via resultaträkningen.

Räntebärande skulder och finansiell risk

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge. Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning fördelat på ett antal finansieringskällor. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna. Den

genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,3 år. Se även avsnittet Finansiering nedan.

Uppskjuten skatt

Fabege redovisar uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnaden mellan marknadsvärde och skattemässigt restvärde på fastigheter. Försäljningar sker dock vanligen genom paketering vilket innebär att den effektiva skatten blir lägre.

ÖVRIGA MÖJLIGHETER OCH RISKER

Skatteärenden

Fabege driver i förvaltningsrätten och kammarrätten flera skatteärenden relaterat till fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. Den sammanlagda exponeringen uppgick per årsskiftet till 2 038 Mkr. Pågående skatteärenden beskrivs närmare i Förvaltningsberättelsen på sidan 53.

Miljö

Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föroreningar och andra miljöskador samt ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Således skulle sådana efterbehandlingskrav kunna ställas på Fabege. Fabege bedömer dock denna risk som liten då Fabeges fastighetsbestånd i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler.

Fabege undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas handlings- och åtgärdsplaner för dessa.

Finansiering

Fastighetsägande är mycket kapitalintensivt och Fabeges fastighetsportfölj representerar betydande värden. Valet av kapitalstruktur och finansiering är därmed av största vikt. Fabeges finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Långfristig kreditram ger en trygg och flexibel finansförvaltning.

KAPITALSTRUKTUR

Balansen mellan eget och lånat kapital är en viktig fråga för bolaget. Fabege ska ha en stark finansiell ställning. Målsättningen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,0.

FINANSFUNKTIONEN

Fabeges finansförvaltning, som är en central enhet inom moderbolaget, ansvarar för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering.

FINANSPOLICY

Fabeges finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen. Policyn anger att finansförvaltningens huvudsakliga uppgift är att tillse att bolaget vid varje tillfälle har en stabil, välvägd och kostnadseffektiv finansiering. Räntebindningen ska ta hänsyn till omständigheterna vid varje givet tillfälle. Eventuella valutaexponeringar ska minimeras. Policyn anger även vilka motparter bolaget får använda sig av och reglerar befogenheter och ansvarsfördelning för organisationen.

KAPITALFÖRSÖRJNING

Fabeges kapitalförsörjning hänför sig till tre källor; eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder.

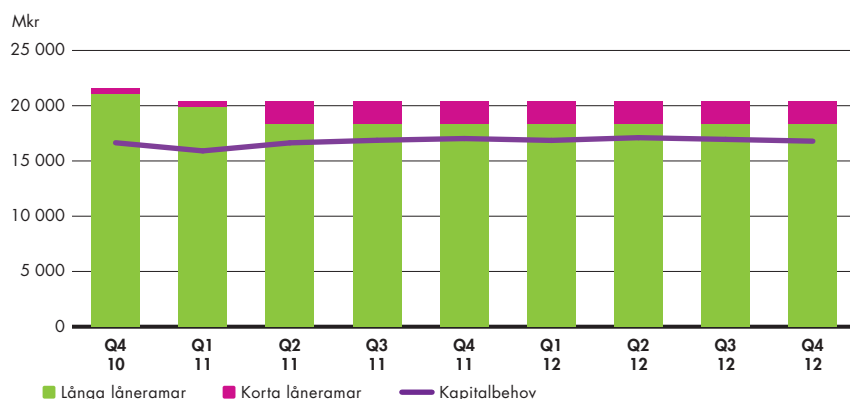
EGET KAPITAL

Eget kapital uppgick till drygt 11 Mdkr, vilket i relation till den totala balansomslutningen om 29 Mdkr gav en soliditet om 39 procent vid årsskiftet. Detta översteg med god marginal målet om 30 procent.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för att kunna driva

Låneramar och kapitalbehov, per 31 januari 2011



en långsiktigt hållbar verksamhet. För Fabege är det viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolaget har valt att teckna långa kreditavtal med några av de största bankerna i Norden. Största långivare är Swedbank, Nordea, Handelsbanken, SEB, Nykredit och Realkredit Danmark. Kreditavtalen ger bolaget möjlighet att låna pengar efter behov inom på förhand uppställda ramar och reglerar de villkor i form av marginaler med mera som ska gälla under de närmaste åren. Koncernens lånebehov samt tillgång till låneramar framgår av diagrammet ovan. Efter förlängning av låneavtal om 2 Mdkr samt uppsägning av låneavtal om 1 Mdkr i januari 2011 uppgår outnyttjade kreditfaciliteter till 5,2 Mdkr. Fabeges kreditavtal hade per 31 januari 2011 en genomsnittlig återstående längd om 6,1 år och omförhandlas löpande i god tid före förfall.

Certifikatsprogram

Som ett komplement till traditionell bankfinansiering är Fabege verksam på den svenska företagscertifikatsmarknaden med ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Bolaget garanterar att det vid varje givet tillfälle finns outnyttjade tillgängliga kreditlöften för att täcka samtliga utestående certifikat. Per årsskiftet var programmet utnyttjat med 2,2 Mdkr.

ÖVRIGA SKULDER

Övriga skulder består huvudsakligen av ej räntebärande skulder som leve-

rantörsskulder, uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

COVENANTER

Fabeges åtaganden gällande covenant är likartade i de olika kreditavtalen och stipulerar en soliditet om minst 25 procent och en räntetäckningsgrad om minst 1,5. På fastighetsnivå varierar belåningsgraderna mellan 60 och 80 procent, beroende på typ av fastighet och finansiering.

SÄKERHETER

Fabeges upplåning är till största delen säkerställd med pantbrev i fastigheter. Till en mindre del används även aktier i fastighetsägande dotterbolag som säkerhet. En viss del av belåningen är upptagen in blanco. Se fördelning i diagrammet till höger.

RÄNTEBINDNING

Fabeges grundsyn är att kort räntebindning ger lägst räntekostnader över tiden. Målet är därför att bolaget ska ha en så stark finansiell ställning att det klarar de naturliga variationer i räntenettet som en kort räntebindning medför. Den räntebindning som trots allt existerar hänförs sig till den turbulenta situationen på finansmarknaden sommaren 2008. Per den 31 december 2010 var räntebindningen 23 månader. Läs mer om räntederivatet samt värderingen av desamma i not 3 på sidan 64.

Finansiella mål, per 2010-12-31

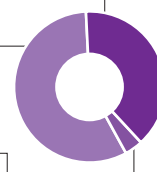
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30	39
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	3,0
Belåningsgrad, %	60	62

Kapitalförsörjning

Eget kapital 39%

Räntebärande skulder 57%

Övriga skulder 4%



Låneförfallostruktur, per 2010-12-31

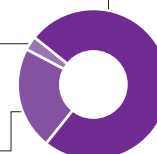
	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 249
< 1 år	4 730	3 550
1-2 år	1 000	1 000
2-3 år	6 875	3 667
3-4 år	0	0
4-5 år	4 000	3 200
> 5 år	4 980	2 980
Totalt	26 585	16 646

Säkerhetsfördelning

Pantbrev i fastigheter 75%

Blanco 3%

Aktier i dotterbolag 22%

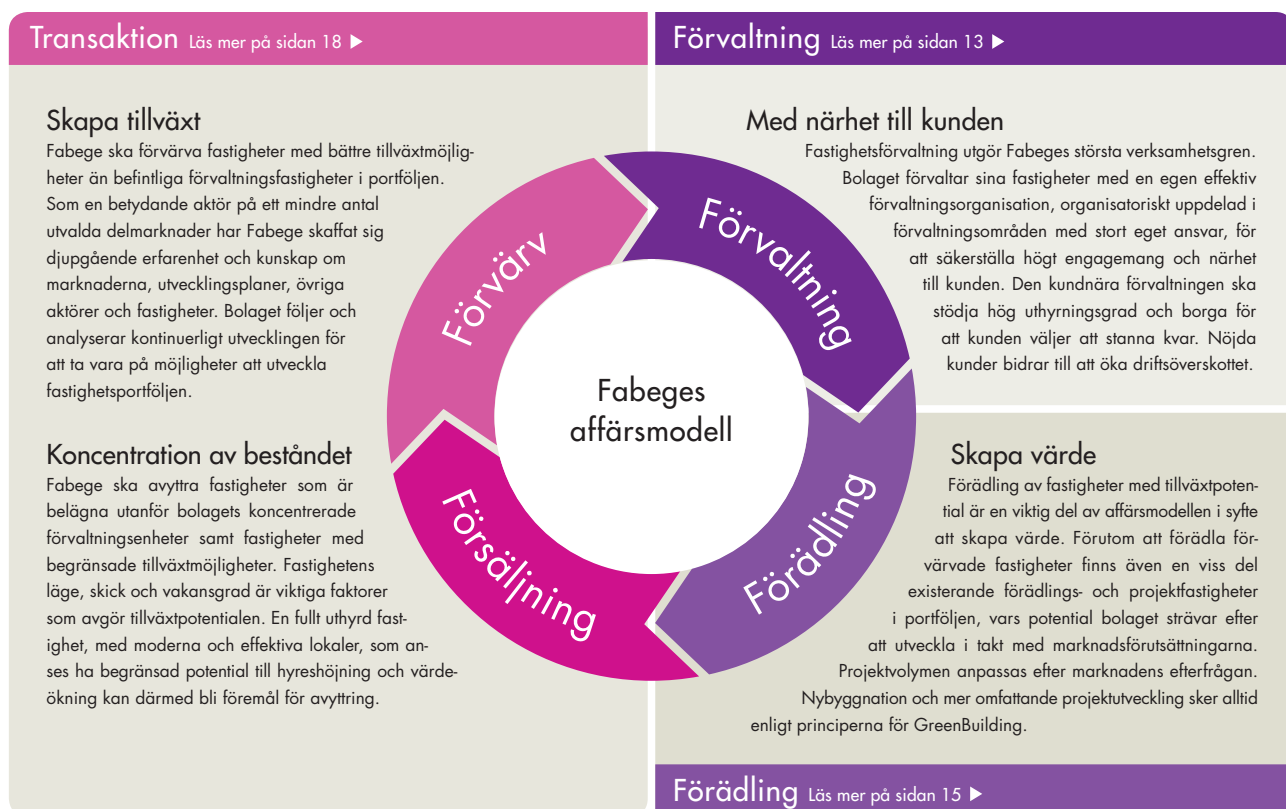


Ränteförfallostruktur, per 2010-12-31

	Belopp Mkr	Snittränta %	Andel %
< 1 år	9 096	3,09	55
1-2 år	0	0,00	0
2-3 år	4 550	3,84	27
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	18
Totalt	16 646	3,45	100

Verksamheten

Fabeges organisation stödjer den dynamiska affärsmodellen, vars syfte är att skapa värden oavsett konjunkturläge. Affärsmodellens tyngdpunkt varierar över tiden beroende på marknadsförutsättningarna varför bolagets organisation är konstruerad att vara flexibel och anpassningsbar. Verksamhetens hörnstenar utgår från Förvaltning, Förädling, Försäljning och Förvärv.



Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2010	jan-dec 2009
Förvaltningsresultat	768	779
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	579	-327
Bidrag Förvaltning	1 347	452
Förvaltningsresultat	14	59
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	264	17
Bidrag Förädling	278	76
Bidrag Transaktion		
(Realiserade värdeförändringar)	237	57
Värdeförändringar derivat och aktier	67	95
Resultat före skatt	1 929	680

Förvaltning

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i sin lokal är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden som skapar förtroende och ömsesidig lojalitet. En aktiv förvaltning kan även innebära att hjälpa en kund att hitta nya lokaler inom det egna beståndet eller att lösa stora och komplexa flyttar.

Förvaltningsverksamheten är indelad i geografiska områden där varje delmarknad fungerar som en självständig enhet med stort eget ansvar samt förmåga att snabbt reagera på förändringar och identifiera nya affärsmöjligheter.

Totalt arbetar 81 personer av Fabeges 126 anställda med förvaltning. Fabeges förvaltningsorganisation har skapat en gedigen plattform för verksamheten med hög uthyrningsgrad och stabila hyresgäster.

En förvaltningschef ansvarar för drift och utveckling av fastigheterna samt för kontakter och relationsbyggande med kunden inom respektive förvaltningsområde. Inom det specifika affärsområdet arbetar dessutom driftansvariga och fastig-

hetstekniker med underhåll av fastigheterna samt specialister på uthyrning av lokaler i just denna del av Stockholm. Inom Förvaltning ingår avdelningen Verksamhetsstöd som består av specialistkompetens inom det viktiga området miljöfrågor och energiförbrukning samt kompetens inom bland annat teknik och inköp.

UNDER ÅRET

Under 2010 har förvaltningsorganisationen fokuserat på att ytterligare utveckla kundrelationer i syfte att få kunden att trivas ännu bättre i sin lokal och motivera kunden att stanna kvar i beståndet. Dessutom har ett intensivt uthyrningsarbete ägt rum för att säkra fortsatt hög

uthyrningsgrad. Särskild fokus har lagts på de befintliga fastigheterna i utvecklingsområdet Arenastaden i Solna.

FOKUS 2011

Den huvudsakliga inriktningen under 2011 är ytterligare fokus på uthyrningsarbetet samt förbättrad uthyrningsgrad. Arbetet med att stärka kundrelationerna fortsätter genom ökad service- och kvalitetsnivå med proaktivitet, engagemang och dialog som ledord.

Därutöver ställs ökade krav på inköp och driftoptimering för att öka kostnadseffektiviteten samt att utveckla och effektivisera interna processer.



Mama Mia tar hand om barnen

Vår kund Mama Mia, Skandinavien's största privata kvinno- och barnhälsomottagning, sitter i hemtrevliga lokaler på Karlavägen i Stockholm där de bedrivit verksamhet sedan 2002. Marja Way är en av Mama Mias medarbetare som erbjuder specialistvård för blivande mammor. ■

Nöjda kunder

Alla pratar om hur viktigt det är att ha nöjda kunder. Men hur gör man? Vad kan vi på Fabege göra bättre, både för att attrahera nya kunder och få en befintlig kund att vilja stanna kvar när avtalet löper ut eller verksamheten förändras? Vi tror på det enkla.

Vi frågar...

Vi har bestämt oss för att fråga våra kunder ett antal frågor för att få svar på om något kan göras ännu bättre.

Vi lyssnar...

Våra kunder har behov och förväntningar. För att veta vad dessa är måste vi lyssna på kundens svar och ta till oss detta.

Vi utvecklar...

Om det visar sig att våra kunder tycker att vi kan bli bättre på några områden, kommer vi att arbeta med detta för att förbättra vår service.

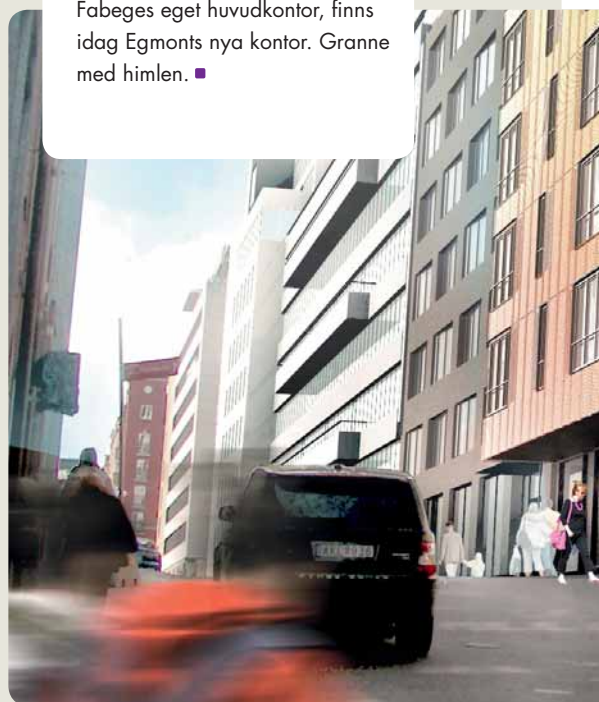
Att sälja är en sak. Att bygga relationer en annan. När vi väl skrivit avtal med en kund måste vi leva upp till vad vi lovat. Kvalitet är subjektivt men som regel krävs det att kundens förväntningar överträffas för att känslan av bra service ska infrias. För detta krävs, förutom utmärkta lokaler, också egenskaper hos våra medarbetare som exempelvis lyhördhet, engagemang och rätt attityd. Det jobbar vi hårt med.

Målet är självfallet att våra kunder ska välja att stanna kvar som hyresgäster hos oss länge. Därför kommer vi under 2011 att genomföra undersökningar för att lyssna på våra kunder för att hitta sätt att bättre bemöta våra kunders förväntningar och bli en ännu bättre hyresvärd.



Egmont ser framtidspotential i Arenastaden

Egmont Tidskrifter med Nordisk Film, ett framgångsrikt och spännande medieföretag, tecknade under 2010 hyresavtal om cirka 4 500 kvm i Arenastaden, Solna. Högst upp i fastigheten, ovanpå Fabeges eget huvudkontor, finns idag Egmonts nya kontor. Granne med himlen. ■



Förädling

Kvalificerad fastighetsförädling och stadsutveckling är den andra viktiga hörnstenen i Fabeges verksamhet. För Fabege innebär hållbar stadsutveckling att utveckla, inte bara enskilda fastigheter utan även långsiktigt attraktiva områden och stadsdelar. Våra utvecklingsprojekt skapar en väl avvägd balans mellan ekonomisk, social, ekologisk och kulturell utveckling. Det resulterar i levande områden med en bra mix av kontor, handel och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöhänsyn.

Bolaget har hög kompetens och lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov. Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till miljömässigt bättre fastigheter och minskade vakanser i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Utveckling och förädling av bolagets fastigheter sker i takt med efterfrågan. Mark projekteras för nybyggnation och fastigheter med utvecklingspotential förvärvas, förädlas och övergår sedan till förvaltning inom koncernen, alternativt avyttras. Nybyggnation och mer omfat-

tande projektutveckling sker alltid enligt principerna för GreenBuilding som minimikrav.

Att förädla mark och fastigheter är långsiktiga projekt, ofta på 10–15 års sikt. Vanligt är att planeringsarbetet initieras tillsammans med kommunen där fastigheten eller marken finns. Tillsammans skapas visioner för hur områden ska utvecklas på bästa sätt för boende i området, samhället i stort och för Fabege som bolag.

Ansvar för ny- och ombyggnadsprojekt, upphandlingar och uppföljning ligger hos avdelningen Projekt som består av tolv personer. Avdelningen är självförsörjande vad gäller projektkompetens. Byggtjänster handlas däremot upp externt.

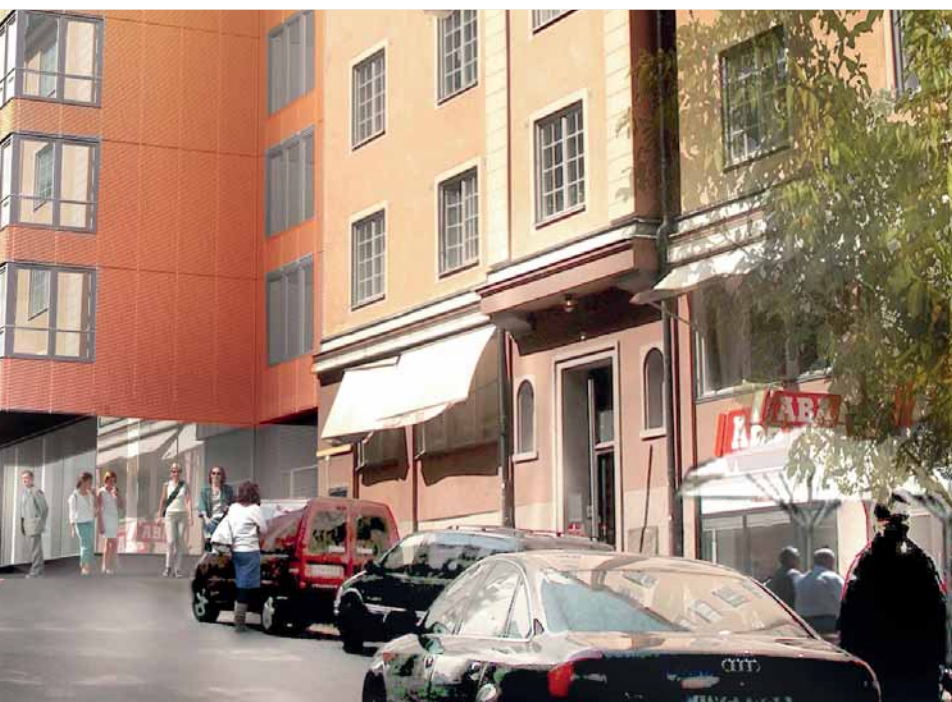
Avdelningen har under året expanderat på grund av ett ökat behov av egna resurser.

UNDER ÅRET

Under 2010 fokuserade avdelningen Projekt på förädling av befintligt bestånd. Projektvolymen minskade under året och arbetet dominerades av ett tiotal större förädlingsprojekt, framför allt Vattenfalls nya huvudkontor i Arenastaden. Totalt investerades cirka 0,9 Mdkr i befintligt bestånd. Avdelningen har även arbetat med att säkerställa de interna processerna i syfte att höja effektivitet och kvalitet.

FOKUS 2011

Kommande år förväntas projektvolymen öka och verksamheten kommer till stor del fokusera på utvecklingen av den nya stadsdelen Arenastaden i Solna, samt tre större utvecklingsprojekt i Stockholms innerstad: Apotekaren 22, Klamparen 10 och Bocken 39.



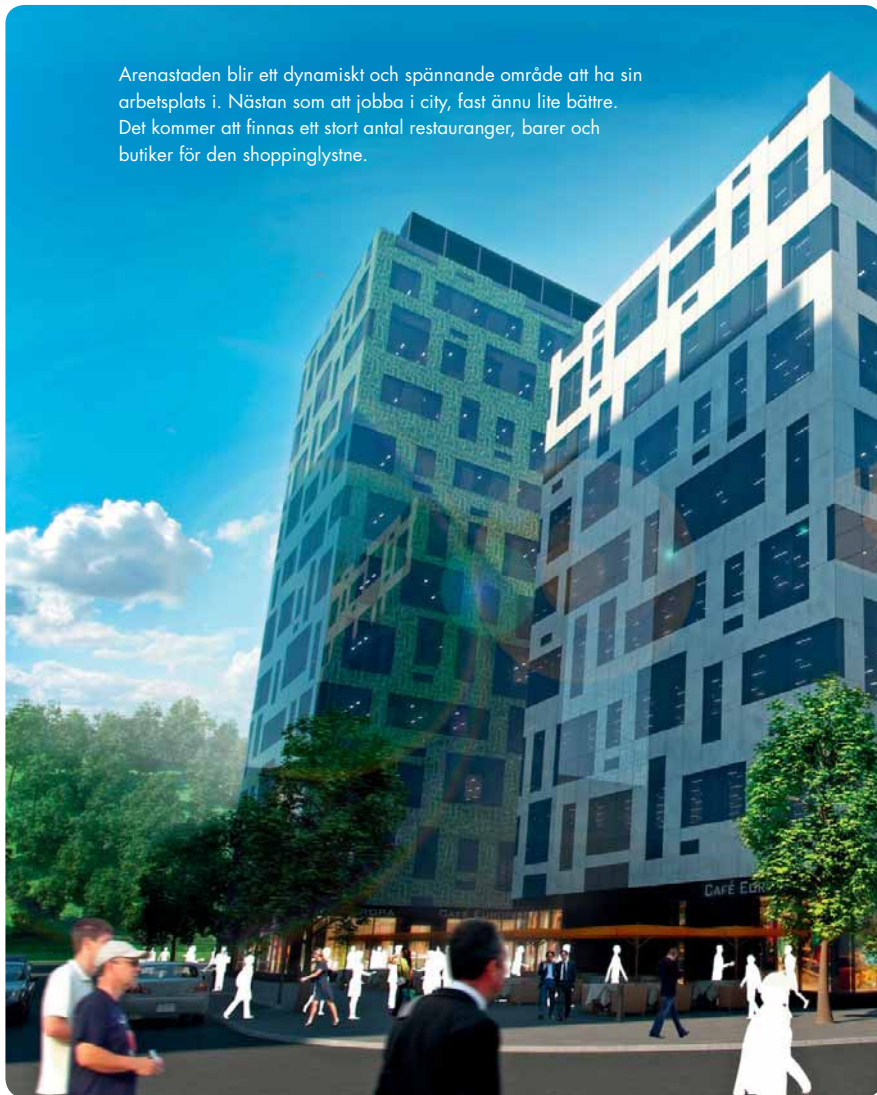
Förädling av citykvarter

I kvarteret Bocken på Lästmakargatan, Norrmalm i Stockholm pågår sedan några år ett större förädlingsprojekt. Målet är att väcka en centralt belägen bakgata till liv genom att skapa en levande gatumiljö med attraktiva kontorslokaler, butiker och bostäder. Detta kommer att bli en attraktiv plats i stadens absoluta mitt.

Bygget sker i olika etapper och innehåller fyra olika huskroppar. Den första etappen är redan färdigställd med kontorslokaler för Carnegie och Max Matthiessen.

För närvarande pågår utveckling av nya kontorsytor samt uppförande av ett bostadshus för bostadsrätter. ■

Arenastaden blir ett dynamiskt och spännande område att ha sin arbetsplats i. Nästan som att jobba i city, fast ännu lite bättre. Det kommer att finnas ett stort antal restauranger, barer och butiker för den shoppinglystne.



Arenastaden i Solna – en ny, levande stadsdel

Intill Solna Station växer den nya Arenastaden upp, en levande stadsdel med en väl avvägd mix bostäder, kontor och handel, evenemang, mycket goda kommunikationer samt en genomgående miljöhänsyn. Här pågår nu utvecklingen för fullt med att skapa nya möjligheter för nya och befintliga hyresgäster.

Det finns egentligen inga motsvarigheter till den nya stadsdelen i hela Skandinavien. Här byggs toppmoderna kontorslösningar och trygga bostäder samt Swedbank Arena, Sveriges nya nationalarena för fotboll och en plats för många andra unika evenemang. I Arenastaden planeras även ett omfattande handelscentrum samt ett av stockholmsregionens högsta hotell. Arenastaden kommer att bli en levande stadsdel med citymiljö som på många sätt kommer att ge eko in i framtiden.

Stadsdelens geografiska placering är exceptionellt bra. Arenastaden

ligger strategiskt placerat vid Solna station för pendeltåg, den kommande tvärbanan slutar här, flertalet busslinjer passerar och stadsdelen har snabb tillgång till E4, E18 samt Arlanda och Bromma flygplats. På sikt kommer tunnelbanan att kopplas samman med pendeltågstrafiken genom Citybanans integrerade trafiksystem.

Arenastaden blir ett dynamiskt och spännande område att ha sin arbetsplats i. Det kommer att finnas ett stort antal restauranger, barer och butiker för den shoppinglystne. Nästan som att jobba i city, fast ännu lite bättre.



Fabege i Arenastaden

Fabege har, som en betydande aktör på fastighetsmarknaden i Solna, ett starkt engagemang i utvecklingen av kommunen. I linje med detta är Fabege, tillsammans med Solna Stad, Jernhusen och Peab, ägare till det bolag som driver projekt Arenastaden.

Fabege äger redan idag majoriteten av de befintliga kommersiella fastigheterna i Arenastaden, cirka 135 000 kvm i förvaltning samt 50 000 kvm i pågående projekt, och har ett brett urval av lokaler i alla storlekar och planlösningar för små och stora företag. Fabege är djupt engagerat i utvecklingen av stadsdelen och arbetar kontinuerligt för att höja standarden på både det befintliga fastighetsbeståndet och på närmiljön.

Under de närmaste åren har Fabege möjlighet att bygga ytterligare drygt 130 000 kvm toppmoderna energieffektiva kontorsytor inom eget bestånd. Målsättningen är att skapa ett modernt, fräscht och attraktivt område för hyresgäster som söker moderna energieffektiva kontorslösningar. Samtliga nya fastigheter som utvecklas av Fabege kommer minst att ha GreenBuilding-standard, och i vissa fall ännu mer långtgående miljökrav.

Fabeges fastighetsbestånd i Arenastaden, kvm

Befintliga kommersiella ytor	135 000
Pågående projekt	50 000
Byggrätter	130 000
Totalt	315 000



Vattenfalls nya huvudkontor

Det nya huvudkontoret kommer att bestå av fyra sammanbundna huskroppar i olika höjd. Ljusa och glasklädda fasader ska ge ett modernt och lätt intryck. Gatuplanet och huvudentrén får en öppen och välkomnande karaktär.

Vattenfalls nya kontor i Arenastaden

Vattenfalls nya huvudkontor är för närvarande ett av Fabeges mest spännande projekt i den framväxande stadsdelen Arenastaden. Bygget pågår för fullt och kontoret kommer, när det står klart i slutet av 2012, att vara en modern och miljövänlig fastighet som omfattar 43 000 kvadratmeter och 2 000 flexibla arbetsplatser.

Klimatfrågan är central i projektet och byggnaden kommer att vara miljömärkt med högsta betyg GULD enligt klassningssystemet Miljöklassad Byggnad.

Vattenfall har, liksom Fabege, höga ambitioner när det gäller miljö och energi. Fastigheten kommer bland annat att ha solceller, sedumtak med vegetation som samlar vatten och smält snö, och möjlighet till vindkraftverk på taken. Det kommer att bli en unik byggnad med hög miljövänlighet och låg energiförbrukning.

Skandinaviens största multifunktionella arena

Den nya nationalarenan för fotboll, Swedbank Arena, kommer att gästas av det svenska fotbollslandslaget, kända artister och unika shower. Året runt. Hit kommer världsartister inom sport och musik för att tävla om medaljer och publikens hjärtan. När arenan står färdig år 2012 kan Solna och huvudstadsregionen stoltsera med att ha Skandinaviens största och mest moderna multifunktionella arena.

Arenan kommer att kännetecknas av flexibilitet. Det finns möjlighet att använda sig av underlag som gräs, is och grus. Taket är skjutbart, vilket innebär att arenan kan användas året runt till många typer av evenemang. Det kommer dessutom att finnas flera restauranger och barer. Vid idrottsevenemang kan arenan ta in 50 000 åskådare, och vid konserter upp till 65 000 åskådare.





Miljardaffär

I december 2010 avyttrade Fabege 16 fastigheter för 1 350 Mkr. Därmed frigjordes resurser att göra investeringar i fastigheter i Fabeges prioriterade områden. I och med affären har Fabege i princip renodlat beståndet till delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna Business Park och Arenastaden i Solna samt Hammarby Sjöstad.

Transaktion

Den tredje hörnstenen i Fabeges verksamhet är avdelningen för Affärsutveckling som omfattar transaktion, analys, värdering samt portfölj- och affärsutveckling. Förvärv och försäljningar är en naturlig del av verksamheten. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt. Fabege ska i huvudsak förvärva fastigheter med bra tillväxtpotential och som är belägna innanför bolagets delmarknader. Vid rätt tidpunkt ska dessa fastigheter avyttras för att realisera upparbetade värden.

Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. En fullt uthyrd fastighet, med moderna och effektiva lokaler, som anses ha begränsad potential till hyreshöjning och värdeökning kan därmed bli föremål för avyttring, förutsatt att den exempelvis inte utgör en strategisk del av ett fastighetskluster.

Som en stor aktör på en betydande marknad har Fabege skaffat sig goda relationer med myndigheter och beslutsfattare samt djupgående erfarenhet och kunskap om marknaderna, fastigheterna, utvecklingsplaner och övriga aktörer.

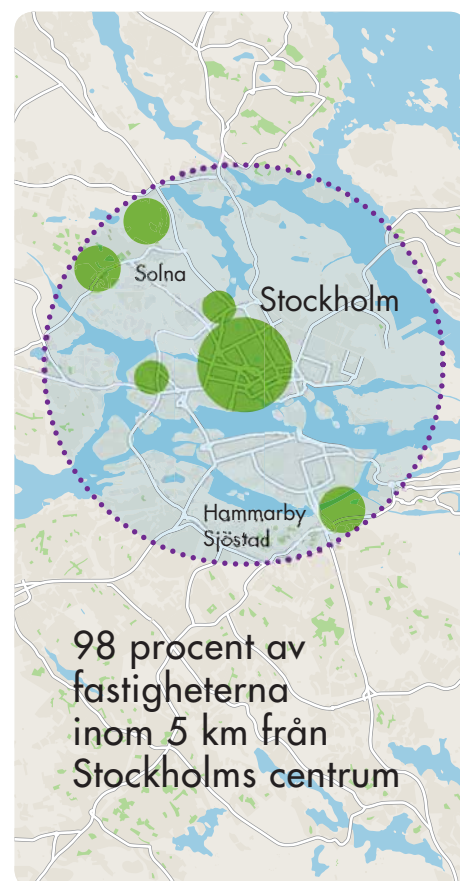
Avdelningen består av nio personer. Värderingar av fastighetsbeståndet görs av intern värderingsexpertis med stöd av oberoende värderingsinstitut.

UNDER ÅRET

Under 2010 har det målmedvetna arbetet med att koncentrera beståndet fortsatt och i stort sett avslutats. 54 fastigheter har avyttrats till ett totalt värde av 4 350 Mkr. Se sammanställning av sålda fastigheter på sidan 23. De fastigheter som återstår utanför de prioriterade delmarknaderna är enstaka fastigheter och i övrigt mark.

FOKUS 2011

Under 2011 kommer arbetet att fokusera på förvärvsmöjligheter av fastigheter med förädlingsmöjligheter. Ett ökat fokus kommer också att ligga på att optimera värde och synliggöra möjligheter i beståndet.



Investeringsmarknaden

Stockholm har den mest attraktiva och likvida transaktionsmarknaden i Sverige, med mer än halva den svenska transaktionsvolymen under senare år.

Transaktionsvolymen¹⁾ på den svenska fastighetsmarknaden uppgick under året till totalt 98 Mdkr (37), varav Stockholm stod för 42 Mdkr (16,3), vilket motsvarade knappt 43 procent av den totala transaktionsvolymen i landet. Den totala volymen visar en tydlig återhämtning efter förra årets nedgång, men har, med några få undantag, inte återgått till toppnivåerna från 2006–2007.

Kvalitet och säkra kassaflöden är generellt sett de viktigaste faktorerna för investerare vilket gör att majoriteten av Fabeges bestånd, fastigheter i bra lägen och med god kvalitet, tillhör de mest attraktiva investeringsobjekten.



STOCKHOLMS INNERSTAD

Direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter i centrala Stockholm ligger för närvarande mellan 4,75 och 5,0 procent. I övriga innerstaden utanför cityläge ligger direktavkastningskraven något högre, i intervallet 5,25 till 5,75 procent. Fabege bedömer att avkastningskraven i hela Stockholms innerstad har potential att sjunka ytterligare något, bland annat tack vare förväntad hyrestillväxt.

¹⁾ Transaktioner större än/lika med 100 Mkr.
Källa: Newsec.

SOLNA

I Solna Business Park och Arenastaden ligger direktavkastningskraven på 5,75 till 6,25 procent. Fabege ser ökad efterfrågan på lokaler i dessa områden vilket ger en positiv påverkan på hyresnivåer och därmed även på värdeutvecklingen.

HAMMARBY SJÖSTAD

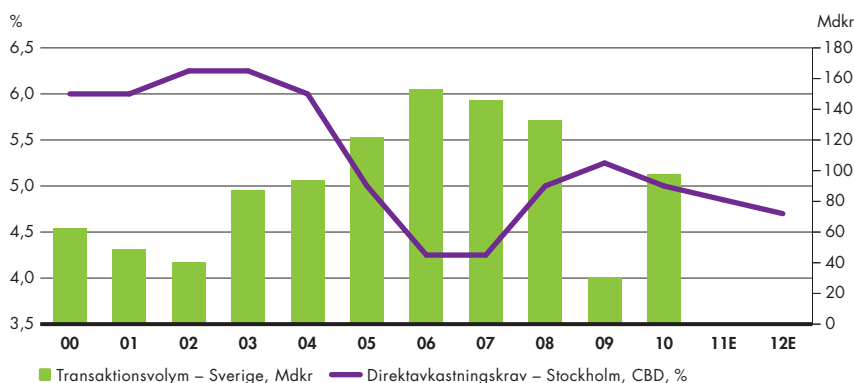
I Hammarby Sjöstad, en kontorsmarknad som fortfarande är under utveckling, ligger direktavkastningskraven i intervallet

6,25 till 6,75 procent. Även här ser Fabege en ökande efterfrågan på bra produkter vilket ger en viss positiv effekt på hyresutvecklingen.

PROGNOS

Med god tillväxt och hög sysselsättningsgrad, en normaliserad finansmarknad och stigande räntor, förväntar Fabege en positiv hyresutveckling, och därmed något sjunkande direktavkastningskrav under 2011–2012.

Transaktionsvolym/Direktavkastningskrav



Källa: Newsec

Direktavkastningskrav, %	2010	2009
Stockholms innerstad	4,75–5,00	5,25–5,50
Stockholms innerstad, utanför cityläge	5,25–5,75	5,75–6,25
Solna Business Park	5,75–6,25	6,25–7,00
Arenastaden	5,75–6,25	6,25–7,00
Hammarby Sjöstad	6,25–6,75	6,50–7,50

Källa: Newsec

Fastighetsbestånd

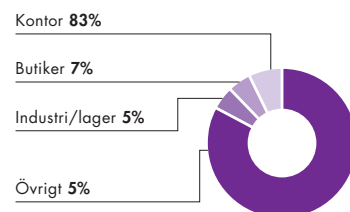
Den 31 december 2010 omfattade Fabeges fastighetsbestånd 103 fastigheter med en total uthyrningsbar area om 1,1 miljoner kvm. Marknadsvärdet uppgick till totalt 27,0 Mdkr och det sammanlagda hyresvärdet till 2,1 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent. Hyresintäkterna för året uppgick sammanlagt till 2 007 Mkr och driftsöverskottet till 1 348 Mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till stockholmsregionen och är indelat i tre prioriterade delmarknader; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Hela 98 procent av beståndet finns inom en radie på 5 km från Stockholms centrum. Delmarknaden för Stockholms innerstad omfattar 60 procent av det totala marknadsvärdet samt 57 procent av hyresvärdet.

Fastighetsbeståndet består främst av kommersiella lokaler, med en övervägande andel kontorslokaler motsvarande 823 tkvm och 72 procent av den totala uthyrningsbara ytan. Därutöver finns även butiker, industri/lager och bostäder samt hotell och garage.

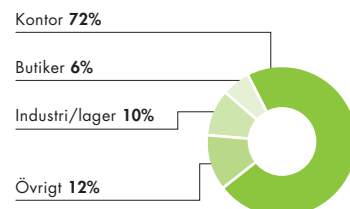
Hyresvärde per kategori, totalt 2 061 Mkr



Fördelning av uthyrningsbar yta, per 31 december 2010

tkvm	Kontor	Butiker	Industri/ lager	Hotell	Bostäder	Garage	Övrigt	Totalt
Stockholms innerstad	382 322	27 446	26 412	7 674	10 548	43 687	3 405	501 493
Solna	337 252	30 972	34 151	9 570	1 574	47 519	472	461 509
Hammarby Sjöstad	79 086	12 014	32 445	0	691	7 688	209	132 132
Övriga marknader	24 237	2 026	15 864	0	0	525	448	43 100
Totalt	822 897	72 458	108 871	17 244	12 813	99 419	4 534	1 138 234

Uthyrningsbar yta per kategori, totalt 1 138 tkvm



Fastighetsbestånd

	31 december 2010						1 januari – 31 december 2010		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Direktavkastning, %	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav									
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	69	917	21 453	5,9	1 759	91	1 569	-404	1 165
Förädlingsfastigheter ¹⁾	9	149	3 325	5,7	233	76	193	-59	134
Mark och projektfastigheter ¹⁾	25	72	2 191	6,2	69	44	34	-23	11
Summa	103	1 138	26 969	5,9	2 061	88	1 796	-486	1 310
Innerstaden	42	502	16 215	5,5	1 167	90	1 069	-281	788
Solna	34	461	8 333	6,3	685	86	556	-138	418
Hammarby Sjöstad	12	132	1 987	6,6	175	82	140	-54	86
Övriga marknader	15	43	434	7,1	34	61	31	-13	18
Summa	103	1 138	26 969	5,9	2 061	88	1 796	-486	1 310
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									-98
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									1 212²⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 89.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2010 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 212 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 348 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–december 2010.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Fabege har under 2010 avyttrat 54 fastigheter. Majoriteten av försäljningarna syftade till att renodla fastighetsportföljen till prioriterade delmarknader, en koncentration av beståndet som nu i princip är avslutad. Dessutom har några förvaltningsfastigheter inom de prioriterade områdena sålts i enlighet med affärsmodellens målsättning att avyttra färdigutvecklade fastigheter vid rätt tidpunkt i syfte att realisera upparbetade värden. Inga fastigheter har förvärvats under året.

PROJEKTUTVECKLING

Totalt uppgick investeringarna under året till 907 Mkr (1 082) i befintliga byggnader och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Under första kvartalet färdigställdes projekten i fastigheterna Pärnet 8, Solna Strand (uthyrd till Skatteverket) samt Tygeln 3, Arenastaden (uthyrd till Adidas) och fastigheterna överfördes till förvaltningsbeståndet.



Förädling av Citykvarteret

På Lästmakargatan, mellan Norrlandsgatan och Regeringsgatan, byggs både butiker, nya kontor och bostäder för att väcka en centralt belägen bakgata till liv.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Projektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan 14, fortlöper enligt plan. Under fjärde kvartalet genomfördes en fastighetsdelning där bostadsprojektet överfördes till fastigheten Bocken 51 (avyttrades i januari 2011) och en del av fastigheten med befintliga hyresrätter avdelades till en separat fastighet, Bocken 52.

Projektet i Farao 20 i Arenastaden löper på enligt plan. Egmont flyttade in

vid årsskiftet och Nordisk Film flyttade in i februari. Fastigheten är fullt uthyrd och kommer att överföras till Förvaltning under första kvartalet 2011.

I fastigheten Fräsaren 10, Solna Business Park, avslutades projektet i och med Vecturas inflyttning i början av 2011. Fastigheten överförs till Förvaltning under första kvartalet 2011.

Förändringar i fastighetsbeståndet	Verkligt värde, Mkr	Antal
Fastighetsbestånd per 2010-01-01	29 193	148
+ Förvärv	–	–
+ Fastighetsregleringar	–	9
+ Ny-, till- och ombyggnationer	940	–
– Försäljningar	–4 007	–54
+/- Orealiserade värdeförändringar	843	–
Fastighetsbestånd 2010-12-31	26 969	103

Pågående projekt >50 Mkr, per 31 december 2010

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % Yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde ²⁾	Bokfört värde 10-12-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 10-12-31
Bocken 39 ³⁾	Kontor/Bostäder	Östermalm	Q4-2011	19 800	74	69	980	147	84
Farao 20	Kontor	Arenastaden	Q1-2011	8 400	100	16	203	110	99
Fräsaren 10	Kontor	Solna	Q1-2011	11 470	88	21	240	155	117
Klamparen 10 ³⁾	Kontor	Kungsholmen	Q4-2011	22 530	46	60	533	160	6
Uarda 5 (fd Uarda 2)	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	97	103	390	1 050	218
Summa				106 700	81	269	2 346	1 622	524
Övriga Mark och projektfastigheter							875		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 295		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 516		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2010

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 269 Mkr (fullt uthyrd) från 65 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2010.

³⁾ Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten.



I fastigheten Klamparen 10, Fleminggatan 12, har projektet för Skolverket tagit fart under januari 2011. Samtidigt pågår detaljplanearbete för att möjliggöra påbyggnad.

Projektet i fastigheten Uarda 5 Arenastaden, avseende uppförande av Vattenfalls nya huvudkontor löper på enligt plan.

Under fjärde kvartalet har beslut fattats om investeringar i fastigheterna Apotekaren 22 och Bocken 52. Investeringarna uppgår till totalt cirka 145 Mkr och kommer att påbörjas under våren 2011.

KUNDER

Fabeges har många stora, solida företag som kunder. Kundportföljen är väl diversifierad med ett stort antal hyresgäster i många olika branscher och består av en blandning av privata näringsidkare och offentlig verksamhet.

Kontrakterad hyra uppgick per den 31 december 2010 till 1 811 Mkr (2 167). Av den kontrakterade hyran kommer 94 procent från kontorslokaler.

De 15 värdestämmande största kunderna svarar per den 31 december 2010 för ett sammanlagt kontraktsvärde om 565 Mkr,

motsvarande 31 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

HYRESAVTAL

Totalt finns 1 458 kommersiella hyresavtal med ett kontraktsvärde per 31 december 2010 om 1 811 Mkr. Vid årsskiftet uppgick den genomsnittliga återstående löptiden till 3,5 år (3,6). Under året tecknades nya hyresavtal avseende 98 000 kvm (145 000) med ett årligt hyresvärde om totalt 211 Mkr (299).

Därutöver har Fabeges omförhandlat och förlängt befintliga hyresavtal med ett årligt hyresvärde om 113 Mkr (75). Den minskade hyreslängden i Fabeges bestånd beror främst på avyttringar av fastigheter med långa hyresavtal.

VAKANSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (90). Sänkningen beror främst på avflyttningar i blivande projektfastigheter (Domstolsverket i Klamparen 10, respektive UR i Apotekaren 22) samt på att fastigheter med hög uthyrningsgrad har avyttrats under året.

Hyresavtalens genomsnittligt kvarvarande löptid per delmarknad, per 31 december 2010

Område	Antal fastigheter	Antal hyresavtal	Hyreslängd
Stockholms innerstad	42	700	3,3
Solna	34	389	4,0
Hammarby Sjöstad	12	307	2,4
Övriga marknader	15	62	3,5
Totalt/genomsnitt	103	1 458	3,5

Kommersiella hyresavtalens förfallostruktur, per 31 december 2010

Förfall, år	Antal hyresavtal	Area, kvm	Kontrakterad årshyra	Andel, %
2011	438	177 258	289 572	17
2012	419	146 021	280 963	16
2013	317	184 170	424 958	25
2014	129	105 498	257 881	15
>2015	155	215 585	478 499	27
Totalt	1 458	828 532	1 731 874	100

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2010	2009	2008
Antal fastigheter	103	148	157
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 138	1 429	1 454
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	90	93
Hyresvärde, Mkr	2 061	2 194	2 214
Överskottsgrad, %	67	67	65

Fabeges 15 värdestämmande största hyresgäster

- OMX
- Bonnier Dagstidningar
- ICA
- COOP
- Carnegie Investment Bank
- Peab Sverige
- EDB Business Partner
- Praktikertjänst
- Skatteverket
- Svenska Spel
- Lantbrukarnas Ekonomi
- Migrationsverket
- Cybergymnasiet Nacka
- Finansinspektionen
- Max Matthiessen

De 15 värdestämmande största hyresgästerna svarade per den 31 december 2010 för ett sammanlagt kontraktsvärde om 565 Mkr, vilket motsvarade 31 procent av det totala kontrakterade hyresvärdet.

Fastighetsförsäljningar

januari–december 2010

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Paradiset 29 (50%)	Stadshagen	Kontor/Butik	17 749
Harpan 51	Östermalm	Kontor/Bostad	4 661
Gjutaren 27	Vasastan	Bostad	1 616
Fotkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	9 312
Fotkvarnen 2	Rinkeby	Mark	0
Handkvarnen 3	Rinkeby	Bostad	10 463
Hjulkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	5 818
Hjulkvarnen 2	Rinkeby	Bostad	6 039
Hjulkvarnen 3	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:1	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:13	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:14	Rinkeby	Mark	0
Skvaltkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	8 804
Skvaltkvarnen 2	Rinkeby	Bostad	4 542
Skvaltkvarnen 3	Rinkeby	Mark	0
Hyppinge 1	Tensta	Mark	0
Kullinge 1	Tensta	Bostad	13 724
Risinge 1	Tensta	Bostad	13 938
Vättinge 1	Tensta	Bostad	7 223
Vättinge 2	Tensta	Bostad	5 358
Vättinge 3	Tensta	Bostad	9 490
Öninge 1	Tensta	Mark	0
Kvartal 2			
Induktorn 28	Bromma	Kontor/Butik/Industri	5 388
Hallen 6	Solna	Hotell	4 600
Orgelpipan 4	Norrmalm	Kontor/Butik	6 858
Päronet 8	Solna	Kontor	20 216
Vallentuna Rickeby 1:480	Vallentuna	Mark	0

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 3			
Ferdinand 9	Bromsten	Industri/Lager	4 643
Påsen 10	Hammarbyhamnen	Kontor/Industri/Lager	9 839
Rovan 3, 4, 5	Huvudsta	Mark	0
Sicklaön 145:17	Nacka	Butik	5 087
Vallentuna Rickeby 1:327 (del av)	Vallentuna	Mark	0
Vallentuna Rickeby 1:477	Vallentuna	Mark	1 167
Kvartal 4			
Bordduken 7 ¹⁾	Brommaplan	Kontor/Butik	8 173
Brandsprutan 2 ¹⁾	Näsbypark	Kontor	13 270
Domnarvet 18 ¹⁾	Lunda	Kontor mm,	5 624
Domnarvet 36 ¹⁾	Lunda	Kontor	3 790
Elementet 1 ¹⁾	Ulvunda	Kontor/Butik/Industri	9 519
Grammet 1	Brommaplan	Kontor/Butik	7 060
Guldfisken 18	Östermalm	Kontor	5 092
Hammarby-Smedby 1:471	Upplands Väsby	Mark	0
Jollen 4 ¹⁾	Näsbypark	Kontor	8 302
Karlsro 1 ¹⁾	Järva	Industri/Lager	12 970
Lillsåtra 3 ¹⁾	Sätra	Industri/Lager	8 519
Linneduken 5 ¹⁾	Brommaplan	Kontor mm	2 608
Täby Näsbypark 73:5 ¹⁾	Näsbypark	Mark	0
Sicklaön 145:2 ¹⁾	Nacka	Kontor	2 100
Sicklaön 145:19 ¹⁾	Nacka	Butik mm	17 026
Sjukhuset 9 och 10 ¹⁾	Danderyd	Industri/Lager	1 410
Styckjunkaren 3 ¹⁾	Huvudsta	Kontor	12 911
Veddesta 2:68 ¹⁾	Veddesta	Kontor/Industri/Lager	2 777
Vävnaden	Brommaplan	Butik	299
Totalt fastighetsförsäljningar			297 985

¹⁾ Sålida per den 5 december 2010, tillträdde den 12 januari 2011.



I december 2010 avyttrade Fabège 16 fastigheter utanför sina prioriterade områden till Profi Fastigheter II AB, däribland fastigheten Linneduken 5 vid Brommaplan.

Värdering av fastighetsbeståndet

Efter ett par år med negativa värdeförändringar har nu marknaden återhämtat sig. Tack vare lyckade fastighetsförädlingar och sjunkande avkastningskrav kan Fabege redovisa positiva realiserade värdeförändringar med 843 Mkr under 2010. Realiserade värdeförändringar uppgick till 237 Mkr.

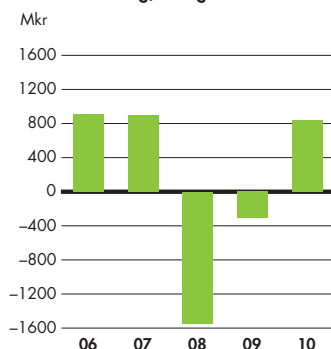
Tio värdemässigt största fastigheterna

Fastighet	Område	Kvm
Trängskåren 7	Marieberg	76 463
Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	37 765
Fräsaren 11	Solna	39 330
Bocken 39	Norrmalm	14 779
Apotekaren 22	Norrmalm	31 422
Smeden 1	Solna	45 694
Fräsaren 12	Solna	36 526
Bocken 35	Norrmalm	15 362
Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	25 642
Luma 1	Hammarby Sjöstad	38 077

Marknadsvärde och direktavkastning per delmarknad

Delmarknad	Marknadsvärde 2010-12-31, (Mkr)	Direktavkastning, %
Stockholms innerstad	16 215	60
Solna	8 333	31
Hammarby Sjöstad	1 987	7
Övriga marknader	434	2
Fabege totalt	26 969	100

Värdeförändring, fastigheter



FASTIGHETSVÄRDE

Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick per 31 december 2010 till 27,0 Mdr (29,2). Den genomsnittliga kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgick till 7,9 procent (7,9) och baseras på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Genomsnittligt direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgick till 5,9 procent (6,0).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar uppgick under året till 843 Mkr (-310) för Fabeges fastigheter. Värdeförändringen motsvarar en uppgång under året med cirka 3 procent.

Det genomsnittliga avkastningskravet i Fabeges fastighetsportfölj har sedan föregående årsskifte sjunkit med 0,1 procentenheter. Direktavkastningskraven har, i princip, sjunkit lika mycket i city som i närförort. Nettoeffekten av värdeförändringen har ökat ytterligare tack vare förbättrade kassaflöden i fastigheterna och positiva projekt. De investeringar som gjorts i portföljen kommer på sikt att leda till minskad vakansgrad och högre hyresnivåer i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

PRINCIPER FÖR VÄRDERING

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av oberoende värderingsmän. Fastighets-

Värderingsunderlag

Varje fastighet värderas separat utan hänsyn till portföljeffekter. En fastighetsvärdering baseras på följande värderingsunderlag:

- Kvalitetssäkrad information från Fabege, såsom fastigheternas specifika förutsättningar baserat bland annat på skick, läge, hyreskontrakt, löpande drift och underhållskostnader, vakanser, kontraktslängd samt planerade investeringar. Även en analys av befintliga hyresgäster görs.
- Aktuella bedömningar av hyresutveckling, vakansgrader och direktavkastningskrav för relevanta geografiska och egenskapsmässiga

marknader samt normaliserad drift- och underhållskostnad.

- Uppgifter från offentliga källor om fastigheternas markareal, tomträtter, samt detaljplaner för obebyggd mark och exploateringsfastigheter.
- Besiktningar av fastigheterna genomförs enligt ett rullande schema och samtliga fastigheter har besiktigats under de senaste tre åren. Syftet med besiktningarna är att bedöma fastigheternas allmänna standard, skick och lokalernas attraktivitet. Vid större ombyggnationer eller andra större värdepåverkande händelser görs nya besiktningar vid det externa värderingstillfället.



värderingen har sedan 2000 genomförts i enlighet med Svenskt Fastighetsindex riktlinjer. Under 2010 värderades fastigheterna av Newsec Analys AB, vars värderare är auktoriserade av Sektionen för Fastighetsekonomi. Värderingarna har skett löpande under året. Vid varje kvartal genomförs även interna värderingar av

delar av beståndet, samt en intern översiktlig värdebedömning av hela beståndet. Internvärderingen görs enligt samma metodik som externvärderingen.

FASTIGHETSKATEGORIER

De fastigheter som värderas delas in i följande kategorier:

- Förvaltningsfastigheter i normal drift som kassaflödesvärderas.
- Projektfastigheter som genomgår omfattande ombyggnad och som har kontrakterade hyresgäster kassaflödesvärderas.
- Övriga Projektfastigheter och obebyggd mark värderas enligt ortprismetoden.

Förvaltnings- och Projektfastigheter

För Förvaltningsfastigheter och Projektfastigheter används en kassaflödesmodell där driftöverskotten minskade med återstående investeringar i normalfallet nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod. Även restvärdet vid kalkylperiodens slut nuvärdeberäknas.

För samtliga lokaler görs en individuell marknadsmässig bedömning av hyresnivåerna. För uthyrda lokaler används en bedömd marknadshyra i kassaflödeskalkylerna efter hyreskontraktets utgång. Bedömningen av marknadshyror, framtida driftkostnader, investeringar mm har gjorts av externa värderare med stöd av information från Fabeges organisation. Drift- och underhållskostnader har baserat sig på historiska utfall samt på budgetsiffror och statistik avseende likartade fastigheter. Kassaflödesanalyser med längre kalkylperiod än fem år tillämpas om det bedöms motiverat på grund av långa hyreskontrakt.

Övriga projektfastigheter

För Övriga projektfastigheter görs uppskattningar av värdet baserat på gällande planföresättningar och noterade prisnivåer vid försäljningar av obebyggd mark och byggrätter.

Fastigheternas förväntade framtida kassaflöde under vald kalkylperiod beräknas enligt följande:

- + Hyresinbetalningar
- Driftkostnader (inklusive fastighetsskatt och tomträttsavgäld)
- Underhållskostnader
-
- = **Driftöverskott**
- Avdrag för investeringar
-
- = **Kassaflöde**

Marknadsöversikt

Storstockholms kontorsmarknad är med sina 11,9 miljoner kvm den största och mest likvida kontorsmarknaden i Norden. Regionen är landets ekonomiska motor med en snabbt växande befolkning, välutbildad arbetskraft och konkurrenskraftiga företag. Tjänstesektorn är den enskilt största näringsgrenen i regionen, vilket bidrog till en stabil utveckling under lågkonjunkturen, en stark återhämtning och god framtida tillväxtpotential.

av Newsec Advice AB

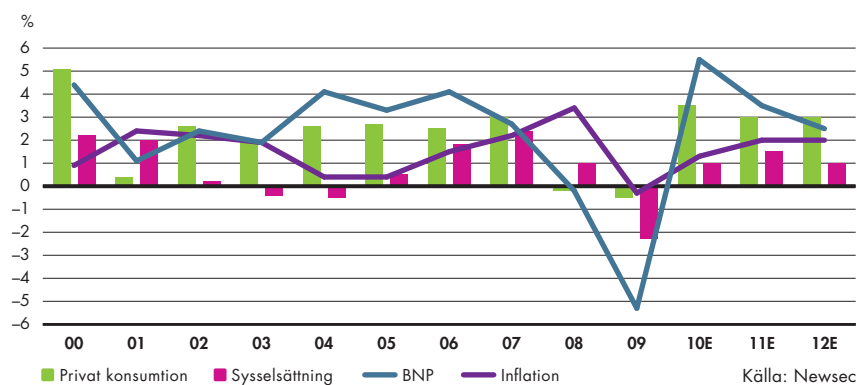
Den svenska ekonomin visade mycket starka siffror under 2010 och BNP växte med 7,3 procent under det fjärde kvartalet jämfört med samma kvartal 2009. Ekonomin har under det senaste året befunnit sig i en återhämtningsfas och konjunkturindikatorer visar på ett stämningsläge klart över det normala. Både exportefterfrågan och hushållens konsumtion har ökat under året, men återhämtningen består dock till stor del av tillfällig lageruppbbyggnad inom industrin. Finansmarknaden har återhämtat sig delvis och bankmarginalerna har sjunkit markant under 2009–2010. Marginalerna närmar sig mer långsiktigt normala nivåer, vilka är högre än innan finanskrisen. Spridningen i marginaler mellan olika investerare förväntas dock vara fortsatt stor och beror bland annat på bankens bedömning av risknivåer i olika portföljer. Sveriges BNP-tillväxt förväntas bli 3,5 procent 2011 och 2,5 procent 2012.

FORTSATT STARK TILLVÄXT I STOCKHOLMSREGIONEN

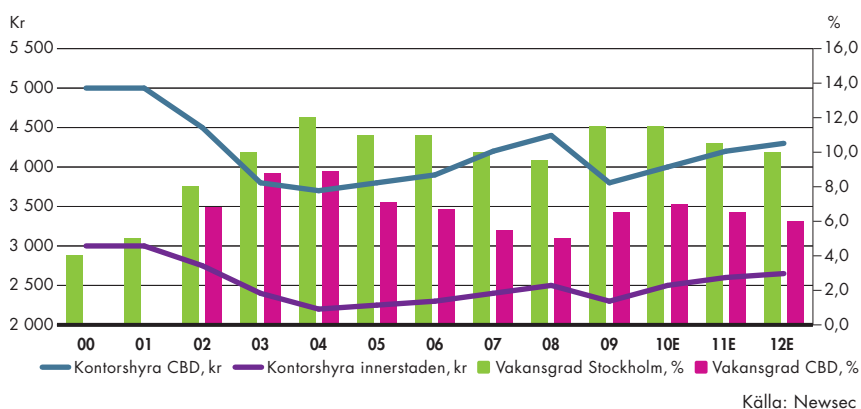
Stockholmsregionen är motorn i den svenska ekonomin. De senaste tre decennierna har befolkningen ökat med en tredjedel och beräknas öka med ytterligare omkring en procent per år (cirka 21 000 personer) till 2040, vilket kan jämföras med omkring 0,4 procent i hela riket. Två av de mest expansiva kommunerna i regionen är Stockholm och Solna, som förväntas öka sin befolkning med 1,3–2,3 procent per år till och med 2019.

Tjänstesektorn är den enskilt största näringsgrenen och tack vare dess starka utveckling har effekterna av lågkonjunkturen varit lindriga och återhämtningen stark. Fjärde kvartalet 2010 ökade sys-

Makroekonomiska indikatorer – Sverige



Hyrer och vakanser



selsättningen i regionen med 2,5 procent jämfört med samma kvartal året före och regionen bedöms ha en starkare utveckling än resten av landet under kommande år. Befolkningstillväxten, tillsammans med den positiva nettoinpendlingen, skapar ekonomisk tillväxt och bedöms öka efterfrågan på infrastruktur, bostäder och kommersiella lokaler under kommande år.

EFTERFRÅGEÖVERSKOTT PÅ KONTORSMARKNADEN

Stockholms kontorsmarknad består av omkring 11,9 miljoner kvm. Sysselsätt-

ningen i regionen ligger på strax över en miljon personer, vilket motsvarar en efterfrågan på drygt 500 000 kontorsarbetsplatser. Sedan början av 2000-talet har nyproduktion i kombination med en allt effektivare lokalanvändning skapat utbudsöverskott på kontorsmarknaden. Eftersom kontorsefterfrågan nu ökar fortare än utbudet förväntas detta dock övergå till efterfrågeöverskott under kommande år, med minskande vakanser och ökande hyror som följd. Under 2010 färdigställdes omkring 140 000 kvm kontorsyta. 2011 bedöms nyproduktionen

minska till 40 000 kvm för att därefter öka till 120 000 kvm 2012. Den största delen av den nyproducerade ytan bedöms även fortsättningsvis vara förhandsuthyrd.

EN EFFEKTIVARE KONTORSMARKNAD

Stockholms kontorsmarknad har blivit allt mer uppdelad under senare år med en ökande hyres- och vakansskillnad mellan lokaler av hög respektive låg yteffektivitet. Effektiviteten i lokalanvändningen har ökat och trots att sysselsättningen har vuxit med över 100 000 personer under 2000-talet har den använda kontorsytan legat stabilt på omkring 10,5 miljoner kvm. Detta har resulterat i att vakansgraden har ökat från runt 500 000 kvm till 1 500 000 kvm, där en stor del av vakansökningen har varit i den äldre delen av beståndet. Effekten av den uppdelade marknaden har gynnat och bedöms fortsätta gynna effektiva kontor i bra lägen.

STOCKHOLMS INNERSTAD

Innerstaden har varit, och bedöms fortsätta vara, den attraktivaste delmarknaden i Stockholm i och med att en ökad inpendling skapar en stigande efterfrågan på lokaler med relativt kort restid till T-centralen. Området består av 6,2 miljoner kvm varav omkring 1,9 miljoner kvm finns i CBD (Central Business District).

Den starka utvecklingen inom tjänsektorn har lett till en starkt ökad efterfrågan på moderna kontor i CBD under 2010. Under senare år har ett flertal större kontorsprojekt färdigställts, framförallt i de västra delarna vid T-centralen, och standarden på kontorsstocken är överlag hög. Under 2011 bedöms i princip ingen

ny kontorsyta komma ut medan drygt 10 000 kvm förväntas bli färdigställt 2012. Vakanserna för högkvalitativa kontor är låga och hyrorna har det senaste året ökat från omkring 3 700 kr/kvm till 3 900 kr/kvm med topphyror runt 5 000 kr/kvm. Hyrorna förväntas fortsätta öka under 2011.

Även effektiva kontorslokaler i övriga innerstaden bedöms få en god utveckling framöver. Det har varit en betydande nyproduktion av kontor under senare år, speciellt på Västra Kungsholmen. De delområden Stockholms stad framförallt satsar på och som kommer att utvecklas framöver är Västra Kungsholmen, Norra Stationsområdet och Värtahamnen. Totalt knappt 90 000 kvm kontorsyta bedöms komma ut på marknaden under 2011–2013. Hyrorna har ökat under 2010 och marknadshyran ligger runt 2 500 kr/kvm och förväntas fortsätta öka under 2011.

SOLNA

Solna är en etablerad kontorsmarknad nära Stockholms innerstad som uppgår till runt en miljon kvm. I dagsläget har Solna Business Park och Frösunda det effektivaste kontorsbeståndet. I Arenastaden (Solna Station) planeras dock omkring 200 000 kvm ny kontorsyta under kommande år, vilket kommer att öka delområdets standard och attraktivitet. Utvecklingen av Norra Station/Nya Karolinska Sjukhuset är också viktig för kommunens framtid då projektet sammanlänkar Stockholm med Solna och skapar en världsledande vetenskapspark med unik kompetens inom life science. Under 2011–2013 bedöms 145 000 kvm kontors-

Största fastighetsägare i Stockholmsregionen, kommersiella lokaler

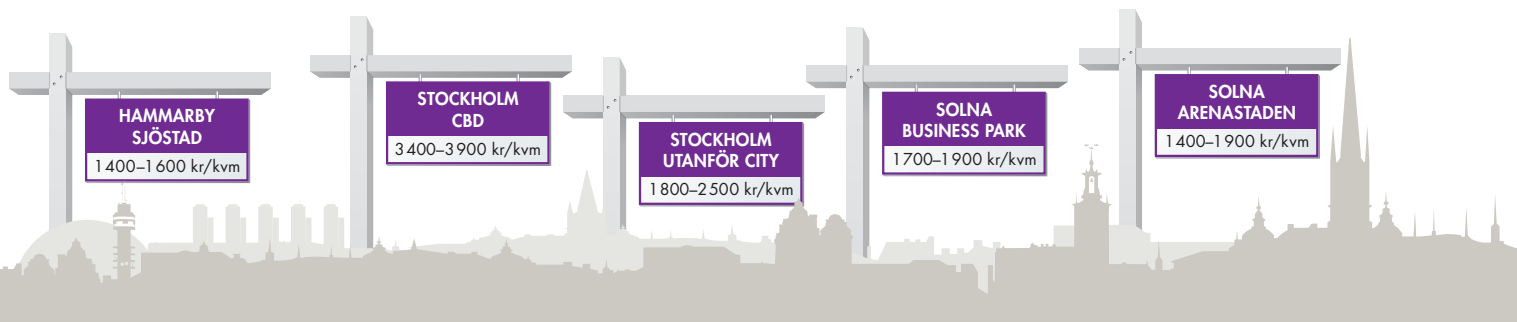
Ägare	Lokalyta (kvm)
Vasakronan Holding AB	1 727 204
Stockholms Kommun	1 471 479
Fabege AB	891 343
AMF Pensionsförsäkring AB	457 341
Atrium Ljungberg AB	449 959
Rodamco Northern Europe AB	393 676
Försäkringsaktiebolaget Skandia	359 878
L E Lundbergföretagen AB	332 782
AFA Sjukförsäkringsaktiebolag	319 917
Boultonbee (Holding) AB	294 440

Källa: Newsec

yta komma ut i Solna, varav det mesta i Arenastaden, Frösunda och Huvudsta. Marknadshyran för moderna kontor i Arenastaden och Solna Business Park har ökat något under 2010 till 1 900 kr/kvm och förväntas fortsätta öka under 2011.

HAMMARBY SJÖSTAD

Hammarby Sjöstad har varit ett av Storstockholms största utvecklingsområden under det senaste decenniet. En kombination av relativt låga kontorshyror och närhet till innerstaden gör området attraktivt bland hyresgäster. Kontorsmarknaden uppgår till närmare 100 000 kvm och knappt 10 000 kvm kontorsyta bedöms komma ut på marknaden under 2011–2013. Trots att vakansnivån är hög, omkring 18 procent, har aktiviteten på hyresmarknaden stigit under 2010. Marknadshyran ligger runt 1 600 kr/kvm, men kan gå upp mot 2 000 kr/kvm i de modernaste delarna av beståndet. Hyrorna förväntas öka något under 2011.





Fabeges är den näst största ägaren av kommersiella fastigheter i Stockholms innerstad med 42 fastigheter om 502 tkvm.

Fabeges marknadsandel av kontorsmarknaden i Stockholms innerstad.

6%

Stockholms innerstad

Stockholms innerstad är den största kontorsmarknaden i Norden. Delmarknaden omfattar cirka 6,2 miljoner kvm vilket motsvarar drygt 50 procent av Storstockholms totala utbud. Innerstaden är attraktivt för hyresgäster tack vare det centrala läget, prestigefyllda adresser, utmärkta kommunikationer och hög servicenivå.

Fabege är den näst största fastighetsägaren i Stockholms innerstad med 42 fastigheter om totalt 502 tkvm. Fastighetsbeståndet kännetecknas av moderna kontor och butiker i bästa läge. Idag utgörs 76 procent av lokalerna av kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om 6 procent av kontorsmarknaden i Stockholms innerstad.

Hyresvärdet på Fabeges bestånd i Stockholms innerstad uppgår till 1 167 Mkr, vilket motsvarar cirka 57 procent av koncernens totala hyresvärde. Den ekonomiska uthyrningsgraden i området var i slutet av 2010 cirka 90 procent.

För många branscher är ett centralt läge av mycket hög prioritet och priskänsligheten är låg, vilket återspeglas i en hög hyresnivå. En stor andel av hyresgästerna i city är företag inom finansvärlden, advokatbyråer, managementkonsulter och andra konsultföretag.

Tyngdpunkten för Fabeges bestånd ligger i kvarteren kring Kungsgatan och Drottninggatan. Runt Drottninggatan består beståndet av tolv fastigheter. I

området Kungsgatan–Norrländsgatan–Lästmakargatan, nära Stureplan, finns ett sammanhållet bestånd om åtta fastigheter. I dessa kvarter driver Fabege ett omfattande projekt med syfte att väcka en centralt belägen bakgata till liv och skapa en attraktiv plats i stadens absoluta mitt.

Ytterligare ett prioriterat område för Fabege är Norrtull/Norra stationsområdet där företaget nu äger fem fastigheter, med Wenner-Gren Center som den mest kända. På Kungsholmen äger Fabege bland annat DN-skrapan och tillhörande lägbyggnader.

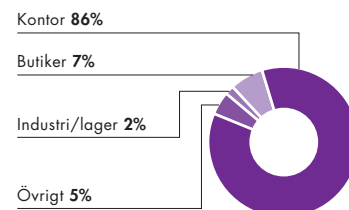
Fabeges hyror har varit stabila under året. Inför 2011 förväntar vi oss en starkare hyresmarknad med lägre vakanser och högre hyresnivåer.

Marknadshyra och vakansgrad

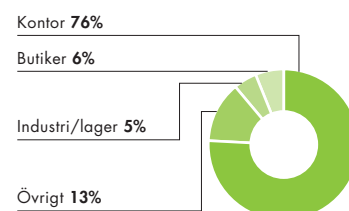
	Marknadshyra, kr/kvm	Vakansgrad, %
Stockholms city	3 400–3 900	7,0
Utanför city	1 800–2 500	9,5

Källa: Newsec

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2010
Antal fastigheter	42
Marknadsvärde, Mkr	16 215
Uthyrningsbar area, tkvm	501
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90
Kvarvarande avtalslängd, år	3,3
Hyresvärde, Mkr	1 167

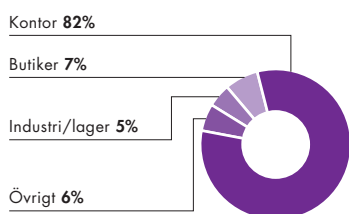
Största hyresgäster	kvm
Nasdaq OMX	34 000
Bonnier Dagstidningar AB	28 000
Lantbrukarnas Ekonomi AB	12 000
Carnegie Investment Bank AB	10 000
Praktikertjänst AB	9 000



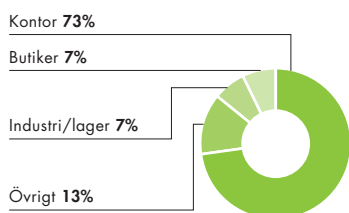
Solna

Solna utsågs till Sveriges mest företagsvänliga kommun för femte gången under 2010 av Svenskt Näringsliv. I Solna är näringslivet dynamiskt och framträdande sektorer är tjänsteföretag och kunskapsintensiva branscher. Till Solna pendlar dagligen cirka 35 000 människor. Den totala kontorsmarknaden i Solna uppgår till cirka 1 miljon kvm.

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



Nyckeltal	2010
Antal fastigheter	34
Marknadsvärde, Mkr	8 333
Uthyrningsbar area, tkvm	462
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86
Kvarvarande avtalslängd, år	4,0
Hyresvärde, Mkr	685

Största hyresgäster	kvm
ICA	27 000
Peab Sverige AB	17 000
Skatteverket	16 000
COOP	13 000
EDB Business Partner Sverige AB	13 000

Marknadshyra och vakansgrad

	Marknadshyra, kr/kvm	Vakansgrad, %
Solna Business Park	1 700–1 900	9
Arenastaden	1 400–1 900	18

Källa: Newsec

Som Solnas största ägare av kommersiella fastigheter har Fabega en unik möjlighet att vara med och förnya stadsdelar.

Totalt äger Fabega 34 fastigheter om totalt 462 tkvm i Solna. Idag utgörs 73 procent av lokalerna av kontor, vilket motsvarar en marknadsandel om nästan 33 procent av kontorsmarknaden i Solna. Hyresvärdet uppgår till cirka 685 Mkr vilket motsvarar 33 procent av bolagets totala hyresvärde.

SOLNA BUSINESS PARK

Solna Business Park är idag ett i stort sett färdigutvecklat fastighetsområde som utgör en etablerad företagspark med attraktiva hyresgäster som ICA, EDB och Coop som har lokaliserat sina huvudkontor i området. Området har goda kommunikationer med tunnelbana, bussar och den kommande tvärbanan.

Många hyresgäster i Solna Business Park är stabila kunder med långa hyres-

kontrakt. Uthyrningsgraden i området låg i slutet av 2010 på cirka 93 procent.

ARENASTADEN

Kring Solna station växer en helt ny stadsdel fram, Arenastaden. Fabega ser en stor framtidspotential för en levande stadsdel med kontor, handel och bostäder i en attraktiv miljö. Området har mycket goda kommunikationer tack vare pendeltågstrafiken som har en station centralt i området, samt flertalet busslinjer.

Ambitionen med Arenastaden är att skapa ett område med huvudkontor för bolag som på grund av sin relativa storlek väljer bort centrala Stockholm. Området är i början av sin utvecklingsfas och Fabegas hyresnivåer något lägre än i Solna Business Park. Uthyrningsgraden runt årsskiftet låg runt 80 procent.

ÖVRIGA SOLNA

Fabega har även ett tiotal fastigheter i andra delar av Solna.

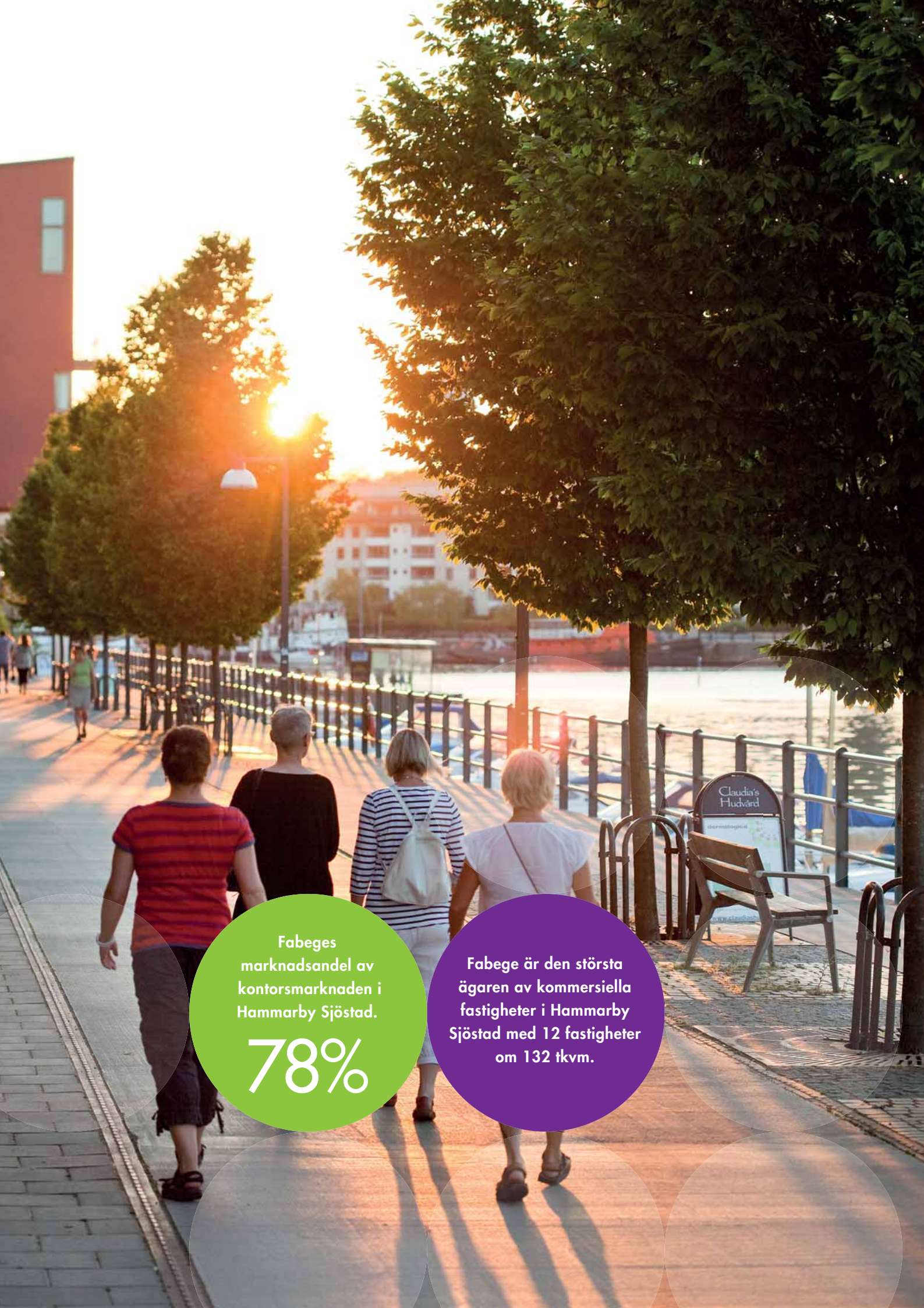


Fabege är den största
ägaren av kommersiella
fastigheter i Solna med
34 fastigheter om totalt
462 tkvm.

Fabeges
marknadsandel av
kontorsmarknaden i Solna.

33%





Fabeges
marknadsandel av
kontorsmarknaden i
Hammarby Sjöstad.

78%

Fabege är den största
ägaren av kommersiella
fastigheter i Hammarby
Sjöstad med 12 fastigheter
om 132 tkvm.

Hammarby Sjöstad

Hammarby Sjöstad har under det senaste decenniet varit ett av Storstockholms mest intressanta utvecklingsområden. En ny attraktiv stadsdel har utvecklats på gammal industrimark och snabbt blivit populär för boende, men även för kontorslokaler. Hammarby Sjöstads kontorsmarknad uppgår till cirka 100 tkvm.

Fabege är den största aktören på kommersiella lokaler i Hammarby Sjöstad. Totalt äger Fabege 12 kommersiella fastigheter om totalt 132 tkvm. Hyresvärdet uppgår till 175 Mkr vilket motsvarar 8 procent av bolagets totala hyresvärde. 60 procent av Fabeges lokaler utgörs av kontor, vilket motsvarar 78 procent av kontorsmarknaden i Hammarby Sjöstad. Uthyrningsgraden i området var i slutet av 2010 cirka 82 procent.

Hammarby Sjöstad har utvecklats till en mycket attraktiv stadsdel för boende men också en icke oansenlig andel kommersiella lokaler. Kommunikationerna är goda med tvärbana, färjor och bussar. Fabege kommer de närmaste åren att fokusera på att ytterligare etablera Hammarby Sjöstad som en attraktiv kontorsmarknad.

Då Fabege är den enskilt största ägaren och förvaltaren av kontorslokaler i området, med tre fjärdedelar av kontors-

marknaden, har bolaget goda möjligheter att påverka stadsbilden. Successivt sker en aktiv förändring av beståndets karaktär från lättare industriverksamhet till tjänsteföretag. Portföljen består i huvudsak av många mindre kunder.

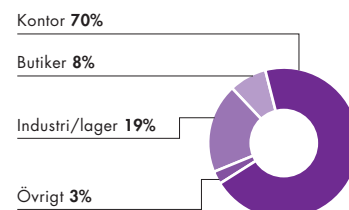
Hyresnivåerna har stigit de senaste åren och förutspås kunna öka ytterligare på sikt. Närheten till innerstaden, goda kommunikationer samt det exklusiva sjöläget ger området en särskild karaktär som bland annat attraherar kreativa tjänsteföretag som arkitekter, reklambyråer, TV-produktionsbolag etc.

Marknadshyra och vakansgrad

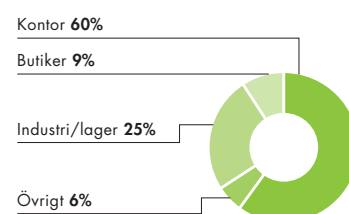
Marknadshyra, kr/kvm	1 400–1 600
Vakansgrad, %	18

Källa: Newsec

Hyresvärde per kategori



Uthyrningsbar area per kategori



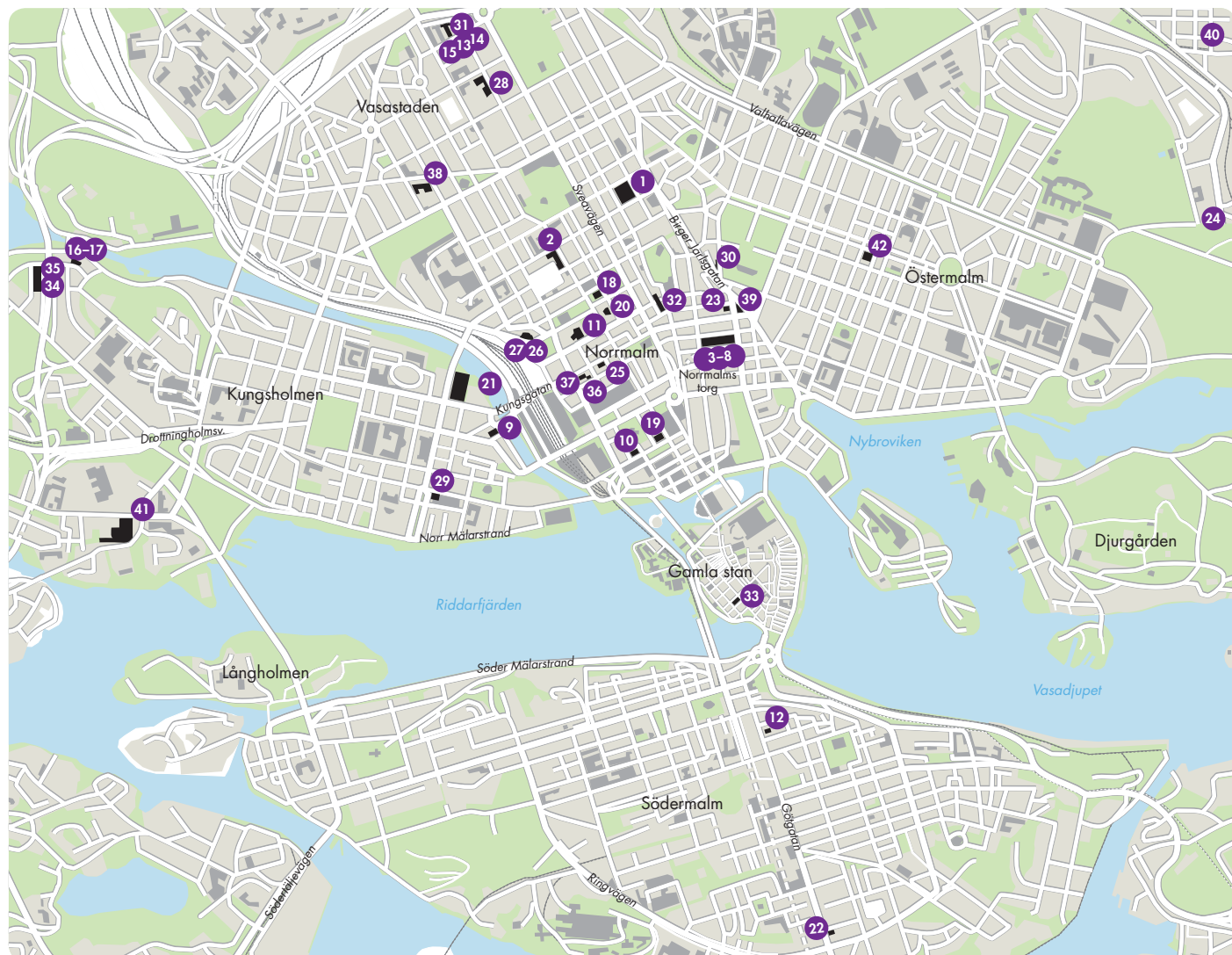
Nyckeltal	2010
Antal fastigheter	12
Marknadsvärde, Mkr	1 987
Uthyrningsbar area, tkvm	132
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	82
Kvarvarande avtalslängd, år	2,4
Hyresvärde, Mkr	175

Största hyresgäster	kvm
Point Transaction Systems AB	4 000
WSP Sverige AB	3 000
Phonera Networks AB	3 000
Rösjörp Utbildning AB	2 000
Strängbetong AB	2 000



Fastighetsförteckning

Stockholms innerstad per 31 december 2010



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/Ärenden Byggnat	Kontor, kvm	Butik, kvm	Industri/Lager kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total uthyrnings- bas yta, kvm	Taxeringsvärde
INNERSTADEN											
1 Apotekaren 22 ¹⁾	Norrmalm	Döbelnsg 20, 24, Kungstensg 21–23, Rådmansg 40,42, Tuleg 7 A–B 13	1902/2002	27 547	0	875	0	0	3 000	31 422	0
2 Barnhusväderkvarnen 36	Norrmalm	Rådmansg 61–65	1963	13 889	1 270	1 518	0	0	8 965	25 642	437 000
3 Bocken 35	Norrmalm	Lästmakarg 22–24	1951	14 616	301	445	0	0	0	15 362	596 000
4 Bocken 39 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakarg 14, Kungsg 7–15	1931	11 423	2 454	682	0	0	220	14 779	609 200
5 Bocken 46	Norrmalm	Regeringsgatan 56	1977	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Bocken 47	Norrmalm	Lästmakarg 8	T 1929	526	665	0	0	0	0	1 191	30 800
7 Bocken 51 ²⁾	Norrmalm	Lästmakargatan 18	1931	0	0	0	0	0	0	0	0
8 Bocken 52 ¹⁾	Norrmalm	Lästmakargatan 14–16		548	0	0	1 182	0	0	1 730	0
9 Drabanten 3	Kungsholmen	Kungsbroplan 3 m fl	1907	6 478	0	73	0	0	0	6 551	129 000
10 Duvan 6	Norrmalm	Klara Södra Kyrkogata 1	1975	9 565	0	84	0	0	211	9 861	308 000
11 Fenix 1	Norrmalm	Barnhusgatan 3	T 1929	3 385	48	238	0	0	0	3 671	84 000
12 Fiskaren Större 3	Södermalm	Götgatan 2	1930	235	993	0	1 375	0	0	2 603	52 000
13 Gefingen 13	Vasastan	Sveavägen 149	T 1963	10 719	610	2 856	0	0	2 415	16 600	213 000
14 Gefingen 14	Vasastan	Sveavägen 143–147	T 1953	10 847	0	315	0	0	1 231	12 393	166 000
15 Gefingen 15	Vasastan	Sveavägen 159	T 1963	12 847	2 688	7 295	0	0	0	22 830	90 980
16 Glädjen 12	Stadshagen	Franzéng 6, Hornsbergs Strand 17	T 1949	12 337	0	0	0	0	0	12 337	255 000
17 Glädjen 13 ¹⁾	Stadshagen		T	0	0	0	0	0	0	0	86 000
18 Grönlandet Södra 13	Norrmalm	Adolf Fredriks Kyrkogata 8	1932	8 193	0	0	0	0	0	8 193	258 000
19 Hägern Mindre 7	Norrmalm	Drottninggatan 27–29	T 1971	8385	1 675	1 014	0	0	2 167	13 241	357 000
20 Islandet 3 (50%)	Norrmalm	Holländargatan 11–13	T 1904	4 189	10	0	0	0	128	4 327	199 000
21 Klamparen 10 ²⁾	Kungsholmen	Flemingsgatan 12	1986	22 381	0	149	0	0	0	22 530	332 000
22 Kolonnen 7	Södermalm	Götgatan 95, m fl	1965	2 161	116	67	1 082	0	345	3 771	72 000
23 Käkenhusen 38	Östermalm	Brunnsgatan 3, Norrländsgatan 31–33	1932	5 581	1 096	0	0	0	4	6 681	272 000
24 Ladugårdsgärdet 1:48	Värtahamnen	Tullvaktsgärdet 9	1930/49	37 765	0	0	0	0	0	37 765	574 532
25 Lammet 17	Norrmalm	Bryggarg 4, Gra Brog 13A, Korgmakarg 4	T 1982	5 326	137	578	0	0	639	6 859	0
26 Läraren 5 ¹⁾	Norrmalm	Torsgatan 2	1904/29	3 649	0	68	578	0	1	4 296	86 400
27 Läraren 13	Norrmalm	Torsgatan 4	1904/29	6 837	0	0	0	0	0	6 837	189 000
28 Mimer 5	Vasastan	Hagagatan 25 A–C, Vanadisvägen 9	1957	11 672	0	75	0	0	5	11 752	0
29 Murmästaren 7	Kungsholmen	Kungsholmstorg 16	1898	2 519	472	79	0	0	0	3 070	34 800
30 Norrtälje 24	Norrmalm	Engelbrektsgatan 5–7	1881	6 432	0	90	0	0	1	6 523	232 000
31 Ormråsket 10	Vasastan	Sveavägen 166–170, 186	1962/1967	13 439	3 706	500	0	0	2 071	19 716	281 000
32 Oxen Mindre 33	Norrmalm	Luntmakarg 18, Malmskillnadsg 47 A, B	1979	9 337	0	154	2 823	0	708	13 022	247 000
33 Pan 1	Gamla Stan	S Nygatan 40–42, L Nygatan 23	1929	2 326	721	0	102	0	0	3 149	74 470
34 Paradiset 23	Stadshagen	Strandbergsg 53–57	1944	8 837	316	3 002	0	0	1 655	13 810	164 000
35 Paradiset 27	Stadshagen	Strandbergsg 59–65	1959	20 029	3 977	1 061	0	0	2 179	27 246	377 000
36 Pilen 27	Norrmalm	Bryggarg 12A	1907	1 965	0	116	0	0	0	2 081	58 400
37 Pilen 31	Norrmalm	Gamla Brog 27–29, Vasag 38	T 1988	5 148	1 134	60	0	2 577	571	9 490	249 000
38 Resedan 3	Vasastan	Dalagatan 13	1929	2 473	0	0	1 007	0	2	3 482	0
39 Sparven 18	Östermalm	Birger Jarlsg 21–23, Kungsg 2	1929	1 936	1 642	0	0	5 097	0	8 675	290 000
40 Stralsund 1 (50%) ²⁾	Värtahamnen	Fjärde Bassängvägen 10		0	0	0	0	0	0	0	0
41 Trängskären 7	Marieberg	Gjörwellsg 30–34, Rålambsv 7–15	1963	49 705	1 927	4 782	0	0	20 049	76 463	895 100
42 Ynglingen 10	Östermalm	Jungfrug 23, 27, Karlav 58–60	1929	7 075	1 308	236	2 399	0	526	11 544	288 400
SUMMA INNERSTADEN				382 322	27 446	26 412	10 548	7 674	47 092	501 493	8 618 082

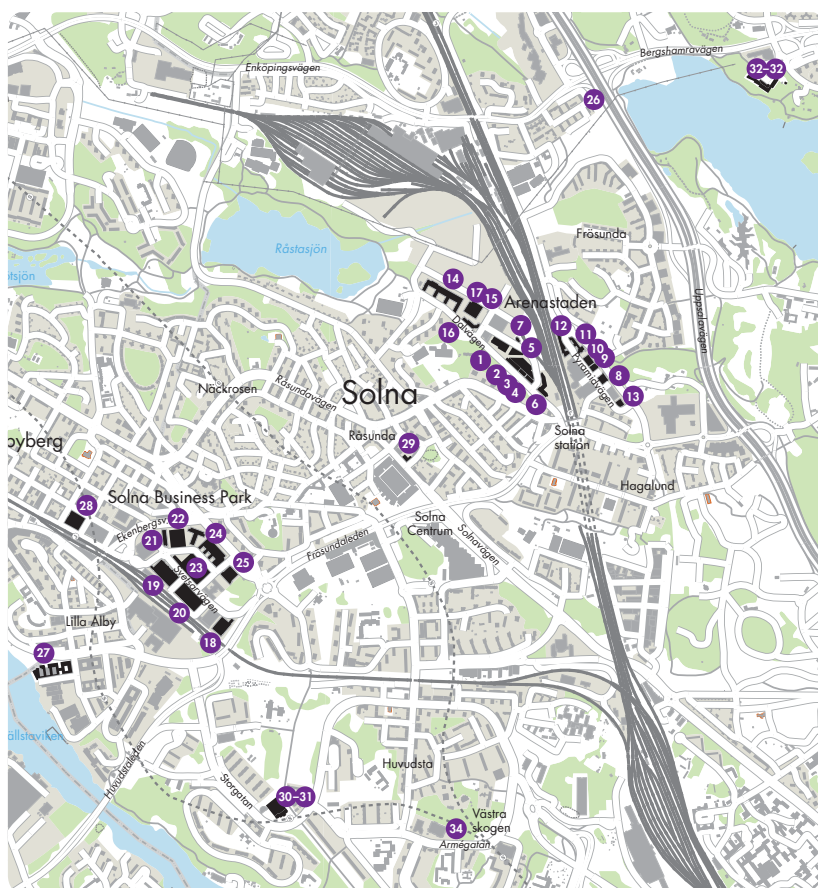
Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2010. Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförteckning

Solna per 31 december 2010



Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/Ärenden Bygghär	Kontor, kvm	Byggt, kvm	Industri/Lager kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total uthyrnings- bas yta, kvm	Taxeringsvärde
SOLNA, ARENASTADEN											
1 Farao 14 ¹⁾	Solna Station	Dalvägen 10, Pyramidvägen 7, 9	1967	9 095	406	1 970	0	0	224	11 695	83 400
2 Farao 15	Solna Station	Dalvägen 8, Pyramidvägen 5	1981	6 427	708	1 016	0	0	1 020	9 171	83 496
3 Farao 16	Solna Station	Dalvägen 4–6, Pyramidvägen 3	1973	2 861	1 409	1 442	0	0	540	6 252	53 600
4 Farao 17	Solna Station	Dalvägen 2, Pyramidvägen	1975	5 017	0	509	0	0	195	5 721	39 600
5 Farao 20 ²⁾	Solna Station	Pyramidvägen 7	1964	7 260	0	127	0	0	375	7 762	28 200
6 Kairo 1	Solna Station	Pyramidvägen 2	1983	10 741	0	0	0	0	0	10 741	117 600
7 Pyramiden 4	Solna Station	Pyramidvägen 20	1960	3 014	0	75	0	0	10	3 099	43 000
8 Stigbygel 2	Solna Station	Gårdsvägen 6	1955	8 898	0	0	0	0	0	8 898	102 000
9 Stigbygel 3	Solna Station	Gårdsvägen 8	1960	4 824	0	988	0	0	0	5 812	63 400
10 Stigbygel 5	Solna Station	Gårdsvägen 10 A, B	1963	6 820	0	0	0	0	570	7 390	83 800
11 Stigbygel 6	Solna Station	Gårdsvägen 12–18	2001	9 131	581	253	0	0	6	9 971	174 800
12 Tygel 3	Solna Station	Gårdsvägen 13–21	2001	4 436	0	0	0	0	5 100	9 536	74 073
13 Tömmen 2	Solna Station	Solna Station		0	0	0	0	0	2 610	2 610	0
14 Uarda 1 ¹⁾	Solna Station	Dalvägen 22A–C, 22–30	1987	21 426	980	5 632	0	0	645	28 683	99 600
15 Uarda 2 ²⁾	Solna Station			0	0	0	0	0	0	0	0
16 Uarda 4	Solna Station	Dalvägen 14–16	1992	6 381	0	1 558	0	0	0	7 939	98 600
17 Uarda 5 ²⁾	Solna Station	Dalvägen 18, Magasinvägen 1	1978	0	0	0	0	0	0	0	4 988
SUMMA SOLNA, ARENASTADEN				106 331	4 084	13 570	0	0	11 295	135 280	1 150 157
SOLNA BUSINESS PARK											
18 Fräsaren 10 ²⁾	Solna	Svetsarvägen 24	1964	11 220	0	202	0	0	56	11 478	33 200
19 Fräsaren 11	Solna	Englundavägen 2–4, Svetsarvägen 4–10	1962	33 065	0	1 815	0	1 840	2 610	39 330	418 000
20 Fräsaren 12	Solna	Svetsarvägen 12–18, 20, 20A	1964	19 404	10 109	173	0	0	6 840	36 526	446 000
21 Sliparen 1 ¹⁾	Solna	Ekensbergsv 115, Svetsarv 1–3	1963	3 659	0	1 106	0	0	0	4 765	17 151
22 Sliparen 2	Solna	Ekensbergsv 113, Svetsarv 3–5	1964	16 827	0	2 616	0	0	3 315	22 758	210 000
23 Smeden 1	Solna	Englundav 6–14, Smidesv 5–7, Svetsarv 5–17	1967	35 784	4 894	876	432	0	3 709	45 694	425 406
24 Svetsaren 1	Solna	Englundavägen 7–13	1964	30 161	329	3 041	0	0	6 090	39 621	345 000
25 Yrket 3	Solna Station	Smidesvägen 2–8	1982	5 373	0	1 045	0	0	1 470	7 888	32 725
SUMMA SOLNA BUSINESS PARK				155 493	15 332	10 873	432	1 840	24 090	208 059	1 927 482
SOLNA, ÖVRIGT											
26 Järvakrogen 3 ²⁾	Frösunda	Enköpingsvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	2 328
27 Nöten 4	Solna Strand	Solna strandväg 2–60	1971	38 796	670	8 452	0	0	5 779	53 697	440 000
28 Orgeln 7	Sundbyberg	Järnvägsg 12–20, lysgränd 1, Roseng 2,4, Stureg 11–19	1966	23 206	3 694	166	0	0	2 399	29 465	301 000
29 Planen 4	Råsunda	Bollgatan 1–5, Solnavägen 102 A–C	1992	4 509	389	125	0	0	1 381	6 404	61 800
30 Rovän 1	Huvudsta	Storgatan 60–68	1972	1 853	5 989	30	0	0	2 852	10 724	157 400
31 Rovän 2	Huvudsta	Storgatan 64	1972	0	0	0	1 142	7 730	0	8 872	0
32 Skogskarlen 1	Bergshamra	Björnstigen 81, Pipers väg 2	1929/1971	7 064	814	935	0	0	195	9 008	104 800
33 Skogskarlen 3	Bergshamra			0	0	0	0	0	0	0	1 857
34 Styckjunkaren 4 ²⁾	Huvudsta			0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA SOLNA, ÖVRIGT				75 428	11 556	9 708	1 142	7 730	12 606	118 170	1 070 955
SUMMA SOLNA TOTALT				337 252	30 972	34 151	1 574	9 570	47 991	461 509	4 148 594

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2010. Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Fastighetsförteckning

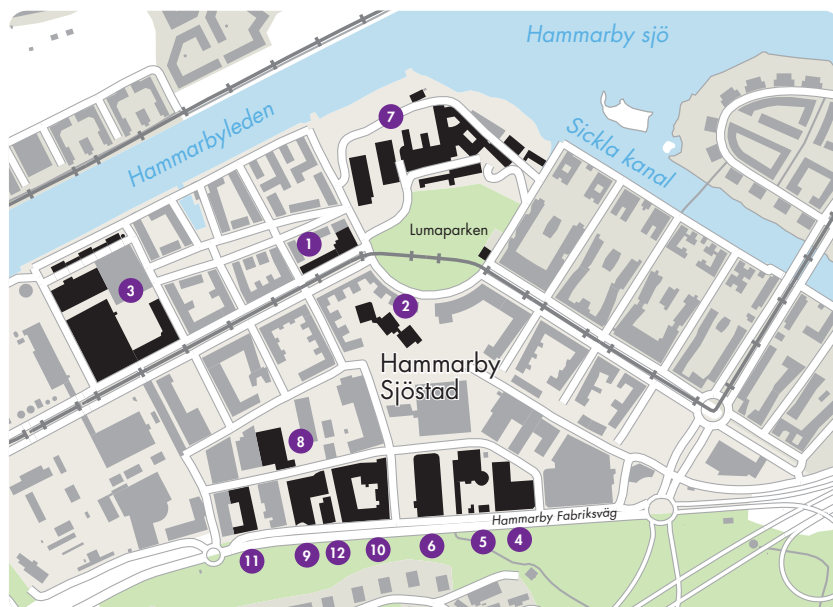
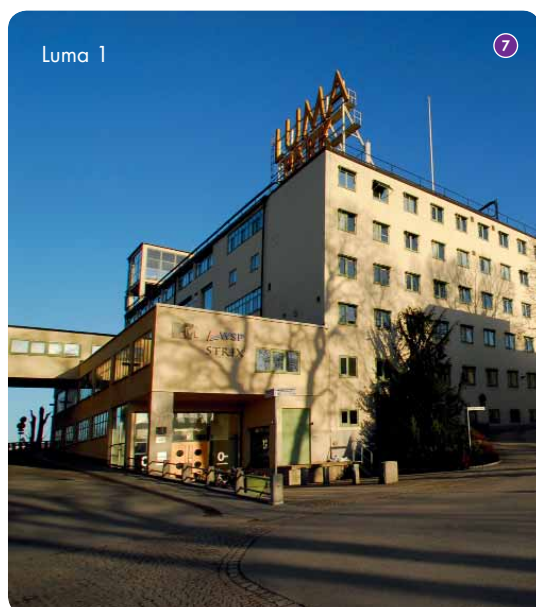
Hammarby Sjöstad per 31 december 2010

Fastighetsnamn	Område	Gatadress	Tomträtt/ärendet	Byggtår	Kontor, kvm	Bulik, kvm	Industi/Lager, kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/Ovrigt, kvm	Total uthyrbningsbar yta, kvm	Taxeringsvärde
HAMMARBY SJÖSTAD												
1 Fartygstrafiken 2	Hammarbyhamnen	Hammarby Allé 91–95		1955	6 803	1 764	136	0	0	1	8 704	101 000
2 Godsfinkan 1	Hammarbyhamnen	Heliosgatan 1	T	1990	7 758	0	75	0	0	24	7 857	71 959
3 Hammarby Gård 7 ²⁾	Hammarbyhamnen	Hammarby Allé 21, 25, Hammarby Kajv 2–8, 12–18		1937	9 342	586	2 198	0	0	1 230	13 356	205 600
4 Korphoppet 1 ¹⁾	Hammarbyhamnen	Hammarby Fabriksväg 41–43		1949	3 587	916	8 817	0	0	750	14 070	35 372
5 Korphoppet 5 ²⁾	Hammarbyhamnen	Hammarby Fabriksväg 37–39	T	1968	604	1 486	1 412	0	0	65	3 567	11 321
6 Korphoppet 6	Hammarbyhamnen	Hammarby Fabriksväg 33	T	1988	0	428	4 254	0	0	40	4 722	28 800
7 Luma 1 ¹⁾	Hammarbyhamnen	Ljusslingan 1–17, 2–36, Glödlampsgränd 1–6, Lumaparksv 2–18, 5–21, Kölnag 3		1930	25 308	2 411	5 889	691	0	3 778	38 077	207 425
8 Påsen 8	Hammarbyhamnen	Virkesvägen 5	T	1974	0	0	3 096	0	0	0	3 096	13 096
9 Triåfabriken 4	Hammarbyhamnen	Hammarby Fabriksväg 25		1991	5 295	3 464	853	0	0	976	10 588	80 800
10 Triåfabriken 8	Hammarbyhamnen	Hammarby Fabriksväg 29–31		1930	9 988	692	4 051	0	0	12	14 743	60 400
11 Triåfabriken 9	Hammarbyhamnen	Hammarby Fabriksväg 19–21		1928	9 520	267	1 602	0	0	816	12 205	43 249
12 Triåfabriken 12 ²⁾	Hammarbyhamnen	Hammarby Fabriksväg 27		1942	881	0	62	0	0	205	1 148	4 355
SUMMA HAMMARBY SJÖSTAD					79 086	12 014	32 445	691	0	7 897	132 132	863 377

Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabeges ägo per 31 december 2010. Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning.

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



Fastighetsförteckning

Övrigt per 31 december 2010

Fastighetsnamn	Område	Gatuadress	Tomträtt/arrande Byggsår	Kontor, kvm	Bulnk, kvm	Industri/Lager kvm	Bostad, kvm	Hotell, kvm	Parkering/ Övrigt, kvm	Total uthyrnings- bar yta, kvm	Taxeringsvärde
ÖVRIGT NORRA STOCKHOLM											
Berga 6:558 ²⁾	Åkersberga			0	0	0	0	0	0	0	0
Hammarby Smedby 1:464 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5		0	0	0	0	0	0	0	0
Hammarby Smedby 1:472 ²⁾	Upplands Väsby	Johanneslundsvägen 3-5		0	0	0	0	0	0	0	0
Induktorn 33	Bromma	Ranhammarsvägen 16-18	1943	4 116	640	12 272	0	0	387	17 415	59 456
Masugnen 7	Bromma	Karlsbodavägen 18-20	1991	10 881	0	0	0	0	546	11 427	36 400
Märsta 15:5 ²⁾	Märsta			0	0	0	0	0	0	0	570
Racketen 11 ²⁾	Alvik	Gustavslundsvägen		0	0	0	0	0	0	0	8 128
Tekniken 1 ²⁾	Sollentuna			0	0	0	0	0	0	0	6 600
Ullsunda 1:1	Bromma flygplats	Flygplansinfarten 27	A 2004	0	0	1 241	0	0	0	1 241	0
Vallentuna Riebecky 1:327 ²⁾	Vallentuna			0	0	0	0	0	0	0	178
SUMMA NORRA STOCKHOLM				14 997	640	13 513	0	0	933	30 083	111 332
ÖVRIGT SÖDRA STOCKHOLM											
Näsby 4:1472 ²⁾	Tyresö	Studiosvägen 1		0	0	0	0	0	0	0	124
Pelaren 1 ²⁾	Globen	Pastellvägen 2-6		0	0	0	0	0	0	0	4 208
Sicklaön 392:1 ²⁾	Danvikstull	Kvarnholmsvägen 12	1986	0	0	0	0	0	0	0	3 121
Söderbymalm 3:405 ²⁾	Haninge	Nynäsvägen 65, Stores Gränd 20-22	1972	9 240	1 386	2 351	0	0	40	13 017	68 500
SUMMA SÖDRA STOCKHOLM				9 240	1 386	2 351	0	0	40	13 017	75 953
ÖVRIGT UTANFÖR STOCKHOLM											
Grimbergen ²⁾	Belgien	St Annastraat		0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA UTANFÖR STOCKHOLM				0	0	0	0	0	0	0	0
SUMMA ÖVRIGT				24 237	2 026	15 864	0	0	973	43 100	187 285

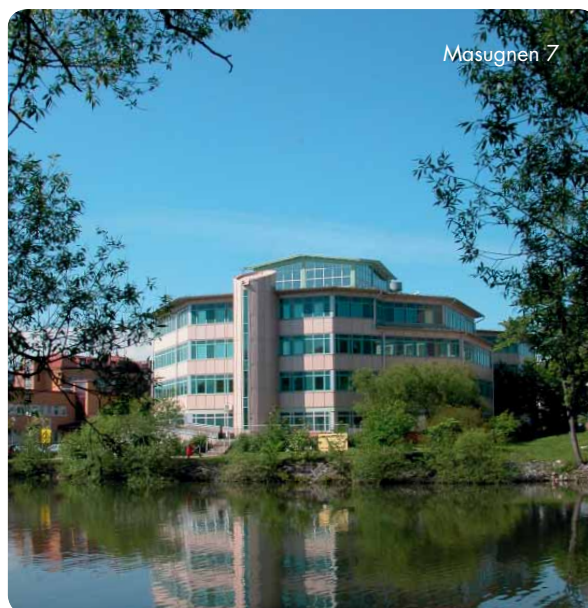
Fastighetsförteckningen innehåller samtliga fastigheter i Fabegas ägo per 31 december 2010. Om inget annat anges klassas fastigheten som en Förvaltningsfastighet, det vill säga en fastighet i löpande och aktiv förvaltning

¹⁾ Förädlingsfastighet – Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

²⁾ Mark & Projektfastighet – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.



Induktorn 33



Masugnen 7

Ansvarsfullt företagande

Fabege strävar efter att vara ett ansvarsfullt och miljömedvetet företag. Genom omfattande insatser, bland annat för att minska energiförbrukningen, vill bolaget arbeta för att minska sin miljöpåverkan. Fabege tar ansvar för sina medarbetare och strävar efter att vara lyhörda för deras behov. Bolaget har också valt att ta ett socialt ansvar genom att engagera sig i olika projekt för barn och ungdomar. På detta sätt vill Fabege tydliggöra sin profil som samhällsmedvetet bolag.



Några höjdpunkter ur Fabeges ansvarsår 2010

- Fabege stödjer FN:s initiativ Global Compact.
- Koldioxidutsläppen har minskat från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 5 500 ton 2010.
- Fabeges värmeanvändning var i genomsnitt 79 kWh/kvm LOA.
- Fortsatt arbete med ledarskapsutveckling.

Fastighetssektorn står för cirka 40 procent av den totala energikonsumtionen och för stora koldioxidutsläpp. Därför är det av största vikt att alla fastighetsbolag tar sitt miljöansvar och målinriktat och strukturerat arbetar med energifrågor. Fabege har systematiskt arbetat med miljöfrågor sedan 2002 och bedriver idag ett målstyrt, systematiskt och förebyggande miljöarbete, i syfte att ständigt minska och förebygga negativ miljöpåverkan. Till stöd för detta arbete ligger Fabeges miljöpolicy.

Förutom de arbetsrättsliga lagar som gäller i Sverige, strävar Fabege dessutom efter att ta ansvar för sina medarbetares kompetensutveckling samt att erbjuda möjlighet till eget ansvar och påverkan.

GLOBAL COMPACT

Fabege har beslutat att stödja FN-initiativet Global Compact för företags agerande gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöpraxis och antikorrupktion. Fabeges etiska riktlinjer har därför ersatts med en Uppförandekod som i sitt upplägg bättre korresponderar med initiativets tio grundprinciper.

Global Compact bygger på FN:s deklaration om mänskliga rättigheter, FN:s konvention mot korrupktion, Internationella Arbetsorganisationens (ILO) konventioner om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, OECD:s riktlinjer för multinationella företag och Riodeklarationen om miljö och utveckling. Målsättningen är att främja ett ansvarsfullt företagande över hela världen och att ge näringslivet ett större ansvar för globaliseringens utmaningar. Genom att stödja Global Compact förbinder sig Fabege att förverkliga och integrera de tio principerna i verksamheten.

Grön El

All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter utgörs av certifierad, vattenproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar.



Fabeges miljöansvar

Fabeges miljöarbete bedrivs på ett målstyrt, systematiskt och förebyggande sätt, för att ständigt minska och förebygga negativ miljöpåverkan. Detta innebär hantering av klimatpåverkande faktorer, inomhusmiljö, avfallshantering, val av byggmaterial med mera.

Miljöarbetet ska vara en naturlig och integrerad del i verksamheten enligt bolagets miljöpolicy. Fabeges miljöarbete är långsiktigt och väl integrerat i det dagliga arbetet inom såväl förvaltning, projektutveckling som fastighetsaffärer. Inom förvaltning bedrivs arbetet systematiskt med utgångspunkt i miljöledningssystemet ISO 14001 och rutiner, besiktningar och kontroller samlas sedan flera år i en databas för egenkontroll. Även vid förvärf får

en fastighets energiförbrukning och förbättringspotential allt större betydelse. I förvärfprocessen analyseras fastigheternas energiförbrukning och miljörisker av Fabeges energi- respektive miljöspecialister för att bedöma deras värde.



All nybyggnation sker med principerna för GreenBuilding som minimikrav.

Energi- och miljömål

Minskad energianvändning genom systematisk energieffektivisering är sedan några år tillbaka ett av Fabeges viktigaste miljömål. Mellan 2002 och 2009 har energianvändningen minskat med cirka 5 procent per år. Under 2010 minskade förbrukningen med ytterligare 3 procent. Framgången beror dels på intensivt arbete med driftoptimering, dels på investeringar i energieffektiv teknik.

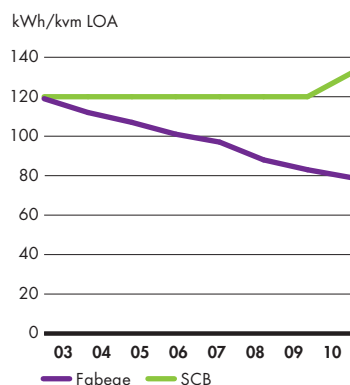
- Långsiktigt energioptimeringsmål på minst 20 procent till och med 31 december 2014 utifrån 2009 års nivå med bibehållet inomhusklimat.
- Minska Fabeges värmeanvändning från i genomsnitt 83 kWh/kvm (2009) till 70 kWh/kvm LOA till 31 december 2014.
- All nybyggnation samt större ombyggnation av kontorsfastigheter sker enligt principerna för GreenBuilding.

Miljöpolicy

Fabege ska skapa värde för företagets aktieägare och omsorg om miljön ska vara en naturlig och integrerad del av Fabeges arbete med förvaltning, projektutveckling och fastighetsaffärer. Fabege ska erbjuda tilltalande fastigheter som ger låg belastning på miljön och god brukar komfort. För att uppnå detta ska Fabege:

- Säkerställa att användningen av energi, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt.
- Erbjuder möjlighet till källsortering och underlätta för en effektiv, miljöriktig avfallshantering.
- Sträva efter att minska den totala mängden avfall.
- Ställa tydliga miljökrav vid inköp av varor och tjänster.
- Ersätta miljöfarliga kemikalier med mindre farliga där det är möjligt.
- Minska miljöbelastningen från transporter både vid tjänsteuppdrag och vid varuleveranser.
- Välja byggmetoder och byggmaterial med miljöhänsyn och i enlighet med Fabeges miljöprogram för ny- och ombyggnationer.
- Förebygga uppkomst och spridning av föroreningar.
- Öka miljökompetensen hos anställda genom utbildning och kommunicera miljöfrågorna internt såväl som externt.
- Regelbundet dokumentera, följa upp, utvärdera och förbättra miljöarbetet.
- Följa eller överträffa gällande miljölagstiftning och andra krav som berör verksamheten.

Värmeanvändning i lokaler



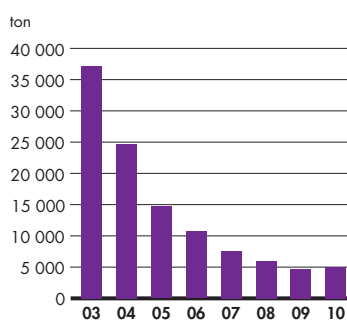
Fabeges systematiska arbete med driftoptimering har över tid reducerat värmeanvändningen med mer än 35 procent. Fabeges värmeanvändning 2010 var i genomsnitt 79 kWh/kvm LOA och 74 kWh/kvm Atemp.

Förbrukningsstatistik, totalt 2010

Vattenförbrukning, kbm	306 361
Energiförbrukning, MWh*	190 366
Varav	
Värme	89 900
Kyla	24 669
El	75 797
Förnyelsebar energi, MWh	180 848
CO ₂ -utsläpp, ton (värme, el, kyla)	5 500

*Siffror utgår ifrån identiskt bestånd 2010, 92 fastigheter, 1 144 882 kvm.

Koldioxidutsläpp



Koldioxidutsläppen har minskats drastiskt till följd av energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme, val av miljövarudeklarerad el samt ett förändrat fastighetsbestånd.

MILJÖORGANISATION

Ansvar för Fabeges miljöpolicy ligger hos verkställande direktören och koncernledningen. Den operativa verksamheten stöds av motsvarande tre heltidsanställda inom områdena miljö och energi. Miljö och energiavdelningen arbetar som en resurs- och kompetensstab till bolagets avdelningar för Förvaltning, Projekt, Affärsutveckling och Kommunikation. Avdelningen stöder arbetet i den befintliga verksamheten samt leder och deltar i utredningar som bidrar till företagets utveckling.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING OCH MILJÖCERTIFIERING

Att kunna erbjuda kunder bra lokaler ur ett miljö- och energiperspektiv ökar konkurrenskraften på en alltmer miljömedveten marknad. Därför bedriver Fabège flera utvecklingsprojekt som syftar till att bidra till hållbar stadsutveckling.

Kraven på energivänliga val från kunder och andra intressenter blir allt högre. Därför har Fabège som mål att all nyproduktion samt större ombyggnationer sker enligt principerna för GreenBuilding. Fabège har hittills Green-Building-certifierat två fastigheter; Paradiset 29 på Kungsholmen och Pärönet 8 i Solna. Fabège är även ansluten till Klimatpakten, ett samarbete mellan Stockholm stad och näringslivet. Pakten är en plattform för samarbete kring klimatfrågor med syfte att minska växthusgasutsläppen. Ett liknande samarbete bedrivs även med Solna stad, Hållbart resande Solna.

POSITIVA RESULTAT AV MILJÖARBETET

Genom de senaste årens arbete med systematisk energioptimering, konvertering från olja till fjärrvärme samt konvertering från egna kylmaskiner till fjärrkyla med bättre miljöprestanda, övergång till miljövarudeklarerad el och förändrat fastighetsbestånd har utvecklingen inom Fabège varit mycket positiv.

Under 2010 fortsatte Fabège att minska sin energianvändning med ytterligare 3 procent från en redan låg nivå.

Fabège har också minskat sin värmeanvändning med cirka 35 procent sedan 2002 (cirka 5 procent per år). Detta har främst skett genom energioptimeringar men också till viss del genom investering-

ar i energieffektiv teknik. Fabeges värmeanvändning per kvadratmeter beräknas med hjälp av LOA respektive Atemp. LOA definieras som utrymmen inrättade för annat ändamål än boende, byggnaders drift eller allmän kommunikation. Atemp används i energideklarationer och omfattar area som är avsedd att uppvärmas till minst 10°C.

Koldioxidutsläppen har minskat markant genom arbete med den systematiska energioptimeringen. Totalt har utsläppen minskat från cirka 40 000 ton 2002 till cirka 5 500 ton 2010 (5 000). Förändrad utsläppsmix från energileverantörer medförde att Fabeges koldioxidutsläpp ökade något 2010, trots en minskad energianvändning med 3 procent. Orsaken är framförallt leverantörernas ökade användning av fossila bränslen till följd av den kalla vintern.

Energislag vid
elproduktion:
Vattenkraft
100%

Total andel
förnyelsebar energi
95%

GRÖN EL

En del av miljöansvaret rör också miljövänligt producerad el. All elkraft som levereras till Fabeges fastigheter utgörs av certifierad vattenproducerad el från Vattenfalls nordiska anläggningar. Till fastigheterna i Solna och Sundbyberg levererar Norrenergi fjärrvärme och fjärrkyla märkt ”Bra Miljöval”. Fabege har sedan tidigare även konverterat de sista oljepannorna till fjärrvärme.

KONTINUERLIG FÖRBÄTTRING AV AVFALLSHANTERING

Vid förvärv och hyresgäst Anpassningar studerar Fabege möjliga ytor för källsortering dels centralt, dels hos varje hyresgäst samt ytornas placering i fastigheten i förhållande till materialflöden, transporter, ytindelningar med mera. Fabeges fastighetsbestånd har källsortering för i genomsnitt nio avfallstyper.

MILJÖSTYRNING AV BYGGPROCESSEN

Nybyggnation och större ombyggnationer sker med principerna för GreenBuilding som minimikrav. Vid projekt och utveckling är Fabeges övergripande miljöprogram integrerat i Fabeges ramprogram rörande bland annat val av material, avfallshantering och byggmetod. Målet är att konkret omsätta Fabeges miljöpolicy i en miljöstyrning av byggprocessen. Vid ombyggnation och renovering upprättas rivningsplaner. En restprodukthantering utformas för alla projekt i samverkan med byggtreprenör och avfallsentreprenör. Vid ny- och ombyggnationer ställs krav på att välja byggmaterial och produkter med liten miljöpåverkan.

KRAV PÅ LEVERANTÖRER

Inköpsarbetet och leverantörernas miljöprestanda är en viktig hörnsten i Fabeges

miljöarbete. Inköps- och leverantörsavtal ska säkra starka kommersiella villkor och priser, god kvalitet och hög leveranssäkerhet samt präglas av omtanke om människor och miljö. Den allmänna principen är att leverantören ska följa landets gällande arbetslagar samt andra tillämpliga lagar, regler och föreskrifter. Leverantörer ska även tillåta Fabege att kontrollera att så sker. Fabege står bakom FNs konvention om barnens rättigheter, artikel 32:1.

För att klargöra bolagets ståndpunkt för leverantörer, egen personal och andra intressenter, har Fabege upprättat en upphandlingspolicy som finns tillgänglig på bolagets hemsida www.fabega.se under Bolagsstyrning/Ansvarsfullt företagande/Inköp och upphandling.

Att vara en attraktiv arbetsgivare

Att vara en attraktiv arbetsgivare innebär att ta ansvar för medarbetare och vara lyhörda för deras behov. Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för företagets framtida utveckling och Fabege vill genom att erbjuda goda utvecklingsmöjligheter skapa nöjda medarbetare. Engagerade och nöjda medarbetare är en förutsättning för nöjda kunder, vilket i sin tur har en direkt påverkan på affärsmålen.

Fabège hade 126 anställda vid utgången av 2010. Ledarskapsutveckling samt tema ansvar och kommunikation har varit fokus för Fabeges personalarbete under året. Samtliga fastighetstekniker har genomgått en fyradagars utbildning inom energiefektivisering med anledning av pågående miljöarbete.

Genom en platt organisation och korta beslutsvägar har Fabège skapat möjligheter till snabbt och självständigt agerande för sina medarbetare. Bolaget präglas av en entreprenöriell anda där egna initiativ belönas. Medarbetarna ges stor frihet och uppmuntras till nytänkande. Fabège och dess medarbetare ska erbjudas det stora företagets resurser men samtidigt ha det lilla företagets närhet och personliga relation till kunderna.

FABEGES VÄRDEGRUND – SPEAK

En gemensam värdegrund och en stark företagskultur är några av de utmärkande faktorerna för framgångsrika företag. I enlighet med detta arbetar Fabège kontinuerligt med att stärka medarbetarnas medvetenhet kring företagets värdegrund, SPEAK (Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnärhet).

KARRIÄR INOM FABEGE

Fabeges ambition är att utveckla och behålla medarbetare. En medarbetare ska kunna utvecklas och växa professionellt genom nya eller varierade arbetsuppgifter och ansvarsområden.

Internrekrytering är en naturlig del av företagskulturen och vakanser som uppkommer tillsätts ofta genom internrekrytering.

En följd av detta är att många medarbetare under sin karriär har ett flertal arbetsuppgifter och tjänstgör på ett antal olika platser inom organisationen.

Det är det egna arbetsresultatet och intresset som avgör hur medarbetaren utvecklas och vill gå vidare i sin karriär. Fabège strävar efter att skapa ett arbetsklimat som stimulerar kompetensutveckling och utbyte av information genom hela organisationen.

Till grund för den professionella utvecklingen har alla medarbetare en individuell utvecklingsplan. Utifrån verksamhetsmålen fastställer chef och medarbetare gemensamt personliga mål för medarbetarens utveckling vid regelbundna utvecklingssamtal. Fabeges medarbetare förväntas visa vilja och initiativförmåga och själva ta tillvara på möjligheterna att vidareutvecklas för att på bästa sätt bidra till Fabeges verksamhet.

TRYGG ARBETSMILJÖ

Fabège erbjuder en säker och hälsosam arbetsmiljö. Fabeges arbetsmiljökommitté, med representation av chefer och medarbetare från olika arbetsområden, arbetar med att säkerställa ett kontinuer-



” Med min specialistkompetens fungerar jag som rådgivare, pådrivare och controller. Jag är involverad i förvaltning, projektering, extern kommunikation och affärsutveckling. Det är otroligt kul att jobba både brett och djupt. ”

Mia Östman

Chef verksamhetsstöd/Miljöchef

” Jag började som fastighetstekniker som 22-åring och är nu vid 30 års ålder driftansvarig. Det säger en del om Fabège som arbetsgivare. Jag var ung och fick ett stort ansvar. Något som jag trivdes med och som höll mig kvar. ”

Anthony Cooks *Driftansvarig*



ligt utvecklingsarbete inom arbetsmiljö. Därmed främjas intresset för frågor som berör fysisk och psykisk trygghet på jobbet. Rutinerna för brandskydd och säkerhetsfrågor har förbättrats, och alla åtgärder dokumenteras i ett stödsystem som är tillgängligt för samtliga medarbetare.

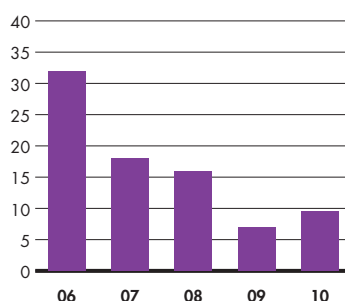
HÄLSA, FRISKVÅRD OCH BALANS I LIVET

Fabege arbetar sedan flera år målinriktat med friskvård, och uppmuntrar medarbetarna till träning och motion genom möjlighet till medlemskap hos en kedja med träningsanläggningar. Som alternativ finns friskvårdscheckar som kan användas vid ett flertal olika motionsanläggningar.

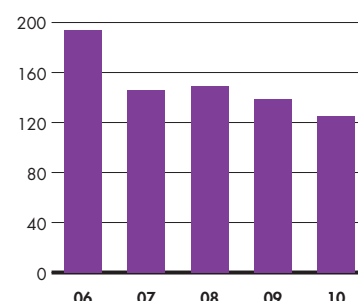
Fabege har också en gruppsjukvårdsförsäkring som säkerställer att anställda snabbt får kvalificerad vård vid sjukdom.

Att erbjuda en god balans mellan arbete och fritid är en viktig del i Fabeges strävan att vara en attraktiv arbetsgivare. Fabege uppmuntrar både kvinnor och män att vara föräldralediga.

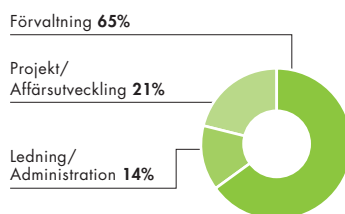
Personalomsättning, %



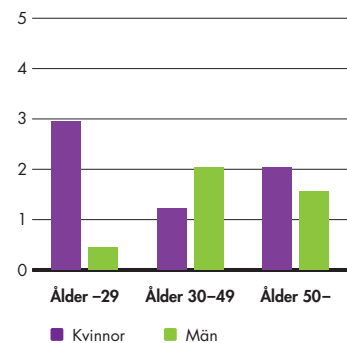
Antal anställda, genomsnitt



Andel anställda inom respektive område



Sjukfrånvaro 2010, %



Åldersfördelning Fabegekoncernen 2010

%	Totalt	Ålder	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69
Kvinnor	37,3		10,6	36,3	31,9	10,6	10,6
Män	62,7		4,1	43,8	31,5	13,8	6,8
Totalt	100,0		6,3	38,9	34,2	12,7	7,9

Personalstrategi

- Vår värdegrund SPEAK ska prägla vårt förhållningssätt såväl internt inom organisationen som externt mot kunder och andra intressenter.
- Vi ska ha ett starkt fokus på personalvård, trivsel och säker arbetsmiljö.
- Våra medarbetare ska ges möjlighet att verka i en öppen miljö som uppmuntrar till engagemang och egna initiativ genom tydliga mål, delegerat ansvar och belöning.
- Vi ska verka för att attrahera och behålla kompetenta medarbetare.

Arbetsmiljöpolicy

Fabege arbetar för en säker arbetsmiljö för att

- befärma medarbetarnas engagemang och samverkan
- befärma personlig och yrkesmässig utveckling
- förebygga och undanröja risker för skada och ohälsa
- befärma att resor i tjänsten med företagets bilar kan ske på ett säkert sätt.

” Fabege erbjuder en positiv arbetsmiljö med gott samarbete mellan erfarna kollegor och yngre förmågor. Alla delar gärna med sig av sina kunskaper och erfarenheter vilket gör det lätt att komma in i arbetet. ” **Daniel Jirhäll** Marknadsområdeschef



DIALOG OCH TRIVSEL

Fabege strävar efter att alla medarbetare ska känna delaktighet i företagets utveckling, och för att skapa en attraktiv och motiverande arbetsplats uppmuntrar Fabege de anställda att ha en aktiv och öppen dialog med sina chefer.

Fabege genomför regelbundet en omfattande medarbetarundersökning för att mäta hur företaget uppfattas som arbetsgivare. Svarsfrekvensen 2009 var 93 procent, vilket får betraktas som ett högt värde. För andra gången användes en undersökningsmetod vars resultat påvisar hur rådande arbetsförutsättningar påverkar medarbetarna utifrån ett prestationsperspektiv. Resultatet visade en generell förbättring på totalvärdet 3,9 (3,7) mot branschens snittvärde på 3,3. Nästa medarbetarundersökning planeras till våren 2011 då målsättningen är att ytterligare förbättra det goda resultatet.

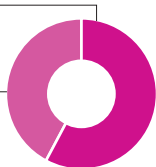
JÄMSTÄLLDHET

Fastighetsbranschen anses traditionellt vara en mansdominerad bransch, men sedan några år tillbaka söker sig allt fler kvinnor till branschen. Fabege vill främja en jämnare könsfördelning och att kvinnor och män ska ha samma förutsättningar för olika tjänster inom företaget. Vid årets slut hade Fabege två kvinnor i koncernledningen av totalt sju, vilket motsvarar cirka 28 procent (28).

Könsfördelning chefsbefattningar

Män 58%

Kvinnor 42%



STUDENTRELATIONER

För att säkra framtida rekryteringsbehov arbetar Fabege på olika sätt med relationsskapande aktiviteter med studenter. Under året har Fabege deltagit i arbetsmarknadsdagar samt arbetat med att stärka bolagets image som attraktiv arbetsgivare. Fabege erbjuder också kontinuerligt praktikplatser och examensjobb för att ge ungdomar en inblick i arbetslivet. Ytterligare en aktivitet där Fabege deltagit är Framtidståget där elever i årskurs 9 informeras om sambandet mellan gymnasie-/vidareutbildningar och arbetsmarknaden. Där berättar inspiratörer från olika branscher och företag om sitt arbete och vad de tror om framtiden för respektive yrkeskategori. Fabege deltar dessutom aktivt i Fastighetsbranschens Marknadsråd, ett framtidssyftande initiativ för att öka kännedomen om fastighetsbranschens möjligheter hos dagens ungdomar.

ÖKAD DELAKTIGHET GENOM VINSTANDELSSTIFTELSE

För att öka samtliga medarbetares delaktighet i Fabeges verksamhet finns sedan år 2000 en vinstandelsstiftelse. Avsättningen sker i form av Fabegeaktier och är kopplad till lönsamhet och avkastning på eget kapital. Aktierna är bundna i fem år efter avsättningen.

SPEAK – vår värdegrund

Snabbhet

- Vi är effektiva, prioriterar snabba beslut, ger snabb återkoppling och erbjuder enkla lösningar.
- Vi agerar med tydlighet, är handlingskraftiga och är noga med att hålla angivna tidsramar.

Prestigelöshet

- Vi visar respekt genom att vara öppna och lyhörda mot våra arbetskamrater, kunder och leverantörer.
- Vi är viktigare än jag. Vi är lagspelare och strävar efter samarbete och sammanhållning i laget.
- Vi är ödmjuka och visar mod genom att våga be om hjälp och dela med oss av våra kunskaper.

Entreprenörskap

- Vi ser möjligheter och fastnar inte i problemen.
- Vi är kreativa, inspirerar till nya idéer och vågar pröva okonventionella lösningar.
- Vi visar engagemang genom att beslut blir genomförda.

Affärsmässighet

- Vi sätter och förankrar tydliga mål och följer aktivt upp dessa.
- Vi agerar kompetent och söker win-win-lösningar.
- Vi ser till att använda de resurser som finns i form av kunskap, kompetens och verktyg.

Kundnärhet

- Vi skapar förtroende och långsiktiga kundrelationer genom att komma i tid, vara pålästa och ge bästa möjliga service utifrån kundens behov.
- Vi lär känna kunder, medarbetare och leverantörer genom ett öppet, lyhört och personligt bemötande.

Vårt sociala ansvar

Målet med Fabeges samhällsengagemang är att bidra till en hållbar samhällsutveckling. På olika sätt engagerar sig Fabege i lokalsamhället, men också i projekt som förändrar och påverkar omvärlden i ett större perspektiv. Här är ett axplock av det sociala ansvar vi på Fabege valt att ta.

Fabege har beslutat att stödja FN-initiativet Global Compact för företags agerande gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljöpraxis och antikorruption. Genom att stödja Global Compact förbinder sig Fabege att förverkliga och integrera de tio principerna i verksamheten.

ANSVAR FÖR NIO BARN I BURUNDI

Man kan bry sig om sin omvärld på många olika sätt. På Fabege har vi valt att bry oss lite extra om föräldralösa och övergivna barn i Burundi. 2008 finansierade Fabege byggnationen av ett av SOS Barnbyars familjehus i Burundi, Afrika. Under 2011 kommer Fabege att fortsätta driva familjehuset.

Totalt ger SOS Barnby i Cibitoke i Burundi cirka 150 barn ett hem, en ny familj, utbildning och en chans till ett värdigt liv. Här finns skolor och en medicinklinik som både barnen i barnbyn och i närområdet får tillgång till. Fabeges familjehus rymmer en familj bestående av en SOS-mamma och hennes nio barn. På så sätt hoppas vi att vi kan bidra till att skapa en bättre värld.

ANSVAR FÖR BARN OCH UNGDOMAR I VÅRT NÄROMRÅDE

Fabege har under många år varit sponsor till olika lokala sportklubbar i vårt när-område. Syftet är i huvudsak att stödja verksamheter som är viktiga för barn och ungdomar. Stöd har exempelvis utgått till AIK, Solna Vikings, Stockholms Fotbolls-förbund, Brommapojkarna och Sollen-tuna Hockey Club. Två av Fabeges större engagemang beskrivs nedan.

Stockholms Ishockeyförbund – Fair play och Respekt

Fabege är huvudsponsor till Stockholms Ishockeyförbund och deras satsning ”Fair Play och Respekt” under perioden 2009–2011. Satsningen riktar sig till hockeyungdomar i åldrarna 8–15 år och handlar om att uppträda sportsligt, sköta sig på läktaren och att visa respekt för domare och andra spelare. Dessutom arbetar man aktivt med att ta ställning för rent spel, mot fusk, våld, mobbning, rasism, grovt språkbruk, dopning, alkohol och droger. På så sätt utvecklas hockey-ungdomarna på och utanför rinkens.

Stockholms Fotbollsförbund – Nolltolerans

Inom Stockholms Fotbollsförbunds projekt Nolltolerans är Fabege med som sponsor sedan 2009. Projektet syftar till att förebygga våld och oacceptabelt språkbruk mellan domare, spelare, ledare och föräldrar. Projektet innebär att 4 000 spelare i åldrarna 8–19 år genomgår utbildningen inom Nolltoleransprojektet med stöd av utbildningslitteraturen ”Sila Snacket”. Lagledare och föräldragrupper genomgår samma utbildning.



Det finansiella året 2010

Kvartal 1 januari–mars 2010

- Tydlig vändning uppåt på hyres- och transaktionsmarknaden med en ökad efterfrågan.
- Fabege har fortsatt gått mycket bra med en stabil hyresmarknad och allimer aktiv transaktionsverksamhet.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22 procent medan hyresintäkterna minskade till följd av bland annat fastighetsförsäljningar.
- Överskottsgraden blev 61 procent (64) och påverkades av ökade snöröjningskostnader och högre fastighets-skatt.
- Bostadsbeståndet överfördes till delägda Fastighets AB Tornet och ytterligare två fastighetsförsäljningar genomfördes.
- Periodens resultat efter skatt ökade med 242 Mkr från -81 Mkr till 161 Mkr, motsvarande 0:98 kr per aktie (-0:49).
- Soliditeten uppgick till 33 procent (32).

Kvartal 2 april–juni 2010

- Fortsatt positiv utveckling på på hyres- och transaktionsmarknaden.
- Fabege utvecklas starkt med en stabil hyresmarknad, förädlingsvinster i projektportföljen och ökade transaktionsvinster.
- Förvaltningsresultatet minskade till 210 Mkr (231) och hyresintäkterna minskade till följd av fastighetsförsäljningar.
- Överskottsgraden blev hela 71 procent för andra kvartalet till följd av ett framgångsrikt effektiviseringsarbete i förvaltningen.
- Periodens resultat efter skatt ökade med 128 Mkr från 212 Mkr till 340 Mkr, motsvarande 2:08 kr per aktie (1:30).
- Soliditeten ökade till 34 procent (32).

Kvartal 3 juli–september 2010

- Den positiva trenden på hyres- och transaktionsmarknaden fortsätter.
- Fabege har ytterligare ett starkt kvartal med stabilt förvaltningsresultat och tilltagande bidrag från transaktions- och förädlingsverksamheten.
- Förvaltningsresultatet minskade till 209 Mkr (245) och hyresintäkterna minskade till följd av fastighetsförsäljningar.
- Överskottsgraden för tredje kvartalet ligger fortsatt på höga 71 procent.
- Fastighetsförsäljningar till en sammanlagd köpeskilling om 466 Mkr genomförs.
- Periodens resultat efter skatt ökade med 519 Mkr från 71 Mkr till 590 Mkr, motsvarande 3:62 kr per aktie (0:43).
- Soliditeten ökade till 37 procent (32).

Kvartal 4 oktober–december 2010

- Året avslutas starkt på fastighetsmarknaden i allmänhet och på Fabeges delmarknader i synnerhet.
- Fabege fortsätter den strategiska renodlingen och efter årets avyttringar återfinns 98 procent av fastighetsbeståndet inom de prioriterade delmarknaderna.
- Fastighetsförsäljningar till en sammanlagd köpeskilling om 1 717 Mkr genomförs under sista kvartalet genom avyttring av fastigheter utanför de prioriterade delmarknaderna.
- Förvaltningsresultatet minskade till 182 Mkr (214) och hyresintäkterna minskade till följd av fastighetsförsäljningar.
- Överskottsgraden för fjärde kvartalet blev 66 procent (65).
- Periodens resultat efter skatt ökade med 383 Mkr från 223 till 606, motsvarande 3:72 kr per aktie (1:36).
- Soliditeten ökade till 39 procent (32).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (2:00).

Finansiell rapportering 2010

Innehåll

	Sid
Förvaltningsberättelse	50
Koncernen, Rapport över totalresultat	56
Koncernen, Rapport över finansiell ställning	57
Koncernen, Rapport över förändring i eget kapital	58
Koncernen, Rapport över kassaflödesanalyser	59
Moderbolaget, Resultaträkningar	60
Moderbolaget, Balansräkningar	60
Moderbolaget, Förändring i eget kapital	61
Moderbolaget, Kassaflödesanalyser	61
Noter	
Not 1 Allmän information	62
Not 2 Redovisningsprinciper	62
Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering	64
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål	65
Not 5 Segmentsredovisning	65
Not 6 Anställda och lönekostnader m m	66
Not 7 Hyresintäkter	66
Not 8 Fastighetskostnader	67
Not 9 Central administration och marknadsföring	67
Not 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	67
Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	67
Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader	67
Not 13 Värdeförändringar, aktier	67
Not 14 Skatt på årets resultat	67
Not 15 Förvaltningsfastigheter	68
Not 16 Inventarier	68
Not 17 Andelar i intresseföretag	69
Not 18 Fordringar hos intresseföretag	69
Not 19 Joint ventures	69
Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav	70
Not 21 Andra långfristiga fordringar	70
Not 22 Kundfordringar	70
Not 23 Övriga fordringar	70
Not 24 Eget kapital	70
Not 25 Checkräkningskredit	70
Not 26 Skulder fördelade på förfallotidpunkter	70
Not 27 Derivatinstrument	71
Not 28 Uppskjuten skatteskuld/fordran	71
Not 29 Avsättningar	71
Not 30 Övriga skulder	71
Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72
Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	72
Not 33 Erlagd ränta	72
Not 34 Förändringar av rörelsekapital	72
Not 35 Likvida medel	72
Not 36 Transaktioner med närstående	72
Not 37 Utdelning per aktie	72
Not 38 Fastställande av årsredovisning	72
Not 39 Nettoomsättning	72
Not 40 Rörelsens kostnader	72
Not 41 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	73
Not 42 Aktier och andelar i koncernföretag	73
Not 43 Arvode och ersättningar till revisorer	73
Not 44 Händelser efter balansdagen	73
Bolagsstyrningsrapport	74
Styrelse och revisor	80
Koncernledning	81
Årsredovisningens undertecknande	82
Revisionsberättelse	83

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fabega AB (publ), org nr 556049-1523, får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2010.

VERKSAMHETEN

Fabega är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett fåtal prioriterade delmarknader med hög tillväxttakt i stockholmsregionen. Fabega förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Koncentrationen till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad har fortsatt genom de affärer och investeringar som genomförts under 2010. Den 31 december 2010 ägde Fabega 103 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 27,0 Mdkr varav projektfastigheter 5,5 Mdkr.

Av hyresvärdet avsåg 99 procent kommersiella lokaler, främst kontor. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet uppgick till 88 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 91 procent (92). Nyuthyrningen under året uppgick till 211 Mkr (299) medan nettouthyrningen var 27 Mkr (112). Uthyrningen till Vattenfall påverkade väsentligt nettouthyrningen föregående år. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 1 procent.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat förbättrades med 1 272 Mkr från 425 Mkr till 1 697 Mkr. Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 1 562 Mkr (488) och segmentet Förädling 300 Mkr (97), sammanlagt 1 862

Mkr (585). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 10:38 kr (2:59).

Hyresintäkterna var 2 007 Mkr (2 194) och driftöverskottet 1 348 Mkr (1 465). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter samt minskade hyresgarantier och negativ indexjustering på befintligt bestånd. Härtill kom nettoavflyttning som dock motverkades av ökade hyresintäkter i färdigställda projektfastigheter. Fortsatt effektivisering i förvaltningen innebar att överskottsgraden, trots ökade kostnader för snöröjning under första kvartalet, oförändrat uppgick till 67 procent (67). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med cirka 1 procent och driftöverskottet med cirka 2 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 237 Mkr (57). Hela fastighetsbeståndet har externvärderats minst en gång under året och orealiserade värdeförändringar uppgick till 843 Mkr (–310). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 579 Mkr (–327) var hänförlig till fastigheter där risken för vakanser och sjunkande hyresnivåer minskat samt till sjunkande avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 264 Mkr (17), vilket var mer än väl i nivå med Fabegas avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Resultatandelar i intressebolag ökade till 18 Mkr (–5) och var främst hänförlig till innehavet i Fastighets AB Tornet. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 67 Mkr (95) och räntenettet minskade till –522 Mkr (–560) främst till följd av lägre belåning (se avsnittet Finansiering).

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan–dec 2010	jan–dec 2009
Förvaltningsresultat	768	779
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	579	–327
Bidrag Förvaltning	1 347	452
Förvaltningsresultat	14	59
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	264	17
Bidrag Förädling	278	76
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	237	57
Värdeförändringar derivat och aktier	67	95
Resultat före skatt	1 929	680

SKATT

Årets skatt uppgick till –232 Mkr (–255). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd upplösning av uppskjuten skatt om 156 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 1 015 Mkr (789). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 099 Mkr (288), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om –84 Mkr (501). Försäljningar översteg förvärv och investeringar i fastigheter med 2 837 Mkr (–259). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 2 753 Mkr (242). Kassaflödet har under året belastats med en utbetald utdelning om 329 Mkr (329). Återköp av egna aktier uppgick till 61 Mkr (0). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 73 Mkr (173).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2010 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,3 år. Bolagets långgivare utgörs av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 646 Mkr (19 109), med en genomsnittlig ränta om 3,45 procent exklusive och 3,57 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. I takt med stigande marknadsräntor ökade Fabeges genomsnittliga ränta under året med en procentenhet, från ingången av året då den uppgick till 2,57 procent.

För 47 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 23 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 39 dagar.

Fabege innehar stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 3,33 och 3,98 procent. Utöver dessa har bolaget performanceswapar om 300 Mkr med löptid till maj 2011.

I enlighet med redovisningsreglerna i IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2010 till 267 Mkr (373). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Fabege förlängde under det fjärde kvartalet en låneram om 1 Mdkr till 2012. Efter årsskiftet förlängdes ytterligare 2 Mdkr till 2016. Vidare sades låneramar om 1 Mdkr upp. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december 2010 till 4 939 Mkr.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 2 249 Mkr. Fabege har tillgängliga långfristiga kre-

ditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 698 Mkr, vars räntor om 13 Mkr har aktiverats.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 11 276 Mkr (9 969) och soliditeten till 39 procent (32). Eget kapital per aktie uppgick till 69 kr (61). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 77 kr (67).

FÖRVARV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringarna under 2010 uppgick till 940 Mkr (1 138), varav förvärv av fastigheter 0 Mkr (56) och investeringar i befintliga fastigheter och projekt 907 Mkr (1 082). Ingen fastighet förvärvades medan 54 fastigheter avyttrades för 4 350 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 237 Mkr (57) och efter skatt om 393 Mkr (91). Av fastighetsförsäljningarna avsåg 677 Mkr bostadsbeståndet som avyttrades till delägda Fastighets AB Tornet. I fjärde kvartalet avyttrades ett bestånd om 16 fastigheter utanför Fabeges prioriterade delmarknader till Profi för 1 350 Mkr. Andra större fastighetsaffärer avsåg försäljning av Pärnet 8, Solna strand samt Paradiset 29, Stadshagen. Försäljningarna var ett led i att renodla Fabeges fastighetsbestånd som nu till 98 procent är koncentrerat till de tre prioriterade delmarknaderna.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGA FASTIGHETER OCH PÅGÅENDE PROJEKT

Under 2010 fattades beslut om större projektinvesteringar om 613 Mkr (1 230). Investeringar om 907 Mkr (1 082) i befintliga fastigheter och projekt avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. Större investeringar under året avsåg bland annat Uarda 5, Arenastaden, Bocken 39, Lästmakargatan, Farao 20, Arenastaden samt Fräsaren 10, Solna Business Park.

Under första kvartalet färdigställdes projekten i fastigheterna Pärnet 8, Solna Strand (uthyrd till Skatteverket) samt Tygeln 3, Arenastaden (uthyrd till Adidas) och fastigheterna överfördes till förvaltningsbeståndet.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under året till 102 Mkr (89) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -150 Mkr (-437). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -30 Mkr (1 659). Bolagets likvida medel minskade till 64 Mkr (161). (Se även resultat- och balansräkning på sidan 60).

AKTIER OCH AKTIEKAPITAL

Fabeges aktiekapital uppgick vid årets slut till 5 097 Mkr (5 096) fördelat på 165 391 572 aktier (169 320 972). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital. Kvotvärdet uppgår till 30:82 kr per aktie.

Följande indirekta eller direkta aktieinnehav i bolaget per den 31 december 2010 representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet %
Brinova	14,3

Anställda äger via Fabeges vinstandelsstiftelse och Wihlborgs & Fabeges vinstandelsstiftelse totalt 363 171 aktier motsvarande 0,2 procent i bolaget.

FÖRVARV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2010 beslutade att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. Under perioden har 1 411 488 aktier återköpts (snittkurs 43:04 kr per aktie). Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2010 till 2 411 488 aktier motsvarande 1,5 procent av antalet registrerade aktier.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En annan slags osäkerhetsfaktor utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Förändringarnas effekt på koncernens kassaflöde, resultat och nyckeltal redovisas mer utförligt i känslighetsanalyserna.

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i not 3.

Känslighetsanalysen avser Fabeges fastighetsbestånd och balansräkning per 31 december 2010. Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyesintäkter, totalt	1%	18,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	1%-enhet	20,6
Fastighetskostnader	1%	6,6
Räntekostnader 2011 ¹⁾	1%-enhet	98,0
Räntekostnader, längre perspektiv ²⁾	1%-enhet	166,5

¹⁾ Effekten av förändringen på 2011 års räntekostnader förutsätter en förändring av räntekurvan om 1 procent, oförändrad lånevolym och räntebindning, med genomslag från och med 2011-01-01.

²⁾ Förändring om 1 procent på total utestående lånevolym.

Hyresintäkter

Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till delmarknader med goda tillväxtmöjligheter i centrala Stockholm, Solna och Hammarby Sjöstad. Verksamheten avser till 99 procent kommersiella lokaler med tonvikt på kontor. Sysselsättning och utvecklingen på kontorsmarknaden i

Stockholm är därför av stor vikt för Fabege. Eftersom de kommersiella kontraktet löper över ett visst antal år får förändringar i hyresnivåer inte fullt genomslag under ett enskilt år. Nytecknade kontrakt löper vanligen på 3–5 år med en uppsägningstid på 9 månader och med en indexklausul kopplad till inflationen. Kontraktsportföljen bedöms idag ligga på marknads-mässiga nivåer. Normalt omförhandlas cirka 20 procent av kontraktsskotten varje år. Fabeges genomsnittliga kvarvarande löptid för kommersiella avtal uppgick vid årsskiftet till 3,5 år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader inkluderar löpande drift och underhåll, fastighetsskatt, avgälder och kostnader för administration och uthyrning. Löpande driftskostnader avser till största delen taxebundna kostnader såsom värme, el, vatten etc. Fabege bedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten med målsättningen om 20 procents lägre förbrukning över en period om fem år från och med 2010. Fabege genomför också avtalsförhandlingar och driftoptimering. En stor andel av löpande kostnader debiteras hyresgästerna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet bedöms vara hög.

Räntekostnader

Den strategiska inriktningen är huvudsakligen kort räntebindning. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 23 månader. Värdeförändringar i derivaten redovisas löpande i resultaträkningen.

Fastighetsvärden

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i resultaträkningen. Fabeges fastigheter är koncentrerade till centrala Stockholm och närområden. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda möjligheter att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projektfastigheterna skapar värdetillväxt i beståndet. I tabellen nedan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt %	Resultat-effekt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	199	38,9	61,1
0	–	38,5	61,7
–1	–199	38,1	62,3

KAPITALFÖRVALTNING

Kapitalstruktur

Fabege förvaltar sitt kapital för att ge en avkastning till ägarna, som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. De uttalade målen för kapitalstrukturen innebär att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och räntetäckningsgraden till minst 2,0 (inklusive realiserade värdeförändringar).

Aktuella nyckeltal framgår av femårsöversikten på sidan 88.

Skuldförvaltning

Skuldförvaltningens huvudsakliga uppgift är att genom upplåning i bankmarknaden och på kapitalmarknaden vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, väl avvägd och kostnadseffektiv finansiering. Bola-

gets finanspolicy anger hur de finansiella riskerna ska hanteras, vilket beskrivs mer utförligt i not 3.

Utdelning

Bolaget ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

SKATTESITUATION

Aktuell skatt

De vid inkomsttaxeringen outnyttjade underskottsavdragen, vilka framledes bedöms kunna ge en lägre skatt, beräknas uppgå till cirka 4,2 Mdkr (4,3). Vidare senareläggs betalning av inkomstskatt genom skattemässiga avskrivningar på fastigheterna. Vid direkta fastighetsförsäljningar realiserar ett skattemässigt resultat motsvarande skillnaden mellan försäljningspriset och det skattemässiga restvärdet på fastigheten. I de fall fastigheter avyttras genom bolagsförsäljning kan denna effekt minskas. Sammantaget görs bedömningen att den aktuella skatten de närmaste åren kommer att vara låg.

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran

Per 31 december 2010 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till cirka 9,4 Mdkr (8,7). IFRS regler angående uppskjuten skatt innebär i korthet att skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden ska värderas till nominell skattesats (26,3 procent) utan diskontering. Undantag finns dock för bolagsförvärv som kan klassificeras som tillgångsförvärv. Se även redovisningsprinciper på sidan 62 samt not 28 på sidan 71 avseende uppskjuten skatt.

Per 31 december 2010 uppgick netto uppskjutna skatteskulder till 152 Mkr (–99) i enlighet med nedanstående specifikation, se tabell.

Uppskjuten skatt hänförlig till	Mkr
– underskottsavdrag	–1 104
– skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 321
– derivatinstrument	–70
– övrigt	5
Nettoskuld uppskjuten skatt	152

Pågående skatteärenden

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabegekoncernen upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag.

Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2010 till 7 098 Mkr (4 854). Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 874 Mkr (1 359) plus skattetillägg om 164 Mkr (182), dvs totalt 2 038 Mkr (1 541) exklusive ränta.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats.

Respektive delägare till kommanditbolagen har redovisat och deklarerat sin andel av köpeskillingen helt i enlighet med gällande skatteregler. Försäljningarna medförde en mycket låg inkomstbeskattning men det kan noteras att Skatteverkets egen uppfattning är att det är fullt tillåtet och accepterat att sälja kommersiella fastigheter skattefritt i paketerad form, det vill säga den låga skattebelastningen vid försäljningarna är inte oväntad eller kontroversiell. Sättet på vilket fastigheterna avyttrades valdes på strikt affärsmässiga grunder, inte för att betala lägre skatt. Det alternativ som låg närmast till hands, försäljning av fastigheterna via aktiebolag, hade inte inneburit högre beskattning för något bolag inom koncernen. Den typ

av fastighetsförsäljningar via handels-/kommanditbolag som Skatteverket fattat taxeringsbeslut om, har varit vanligt förekommande i branschen.

Förvaltningsrätten har under 2010 avgett dom i ett flertal av Fabeges skattemål. Domarna innebär att Förvaltningsrätten har godtagit Skatteverkets beslut om upptaxering. Domarna har överklagats till Kammarrätten och Fabege har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. I december 2010 meddelade Kammarrätten att ärendena vilandeförklaras i avvaktan på Regeringsrättens prövning av Skatterättsnämndens förhandsbesked i det så kallad "Cypern-ärendet".

Fabeges anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domslutet därmed är felaktigt – en bedömning som delas av Fabeges rådgivare i ärendena. Fabege bedömer med hög sannolikhet att Kammarrätten kommer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabeges fördel.

Samtliga Förvaltningsrättens domar avser ärenden där frågan om omfördelning av resultat prövats. Andra ärenden där endast frågan om skatteflykt ska prövas omfattas inte. I de ärenden som ligger kvar för prövning i Förvaltningsrätten pågår skriftväxling avseende parternas yttranden.

Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation.

Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventalförpliktelse.

För bolag inom Fabegekoncernen omfattar Skatteverkets beslut de enskilt största affärerna och såvitt Fabege kan bedöma en betydande del av totalt po-

tentiellt belopp. Eventuella tillkommande beslut från Skatteverket med motsvarande argumentation kommer att redovisas i delårsrapporter. Förändringar i bedömningar eller utslag i domstol kommer att redovisas i separata pressmeddelanden.

STYRELSENS ARBETE

En särskild beskrivning av styrelsens arbete framgår av Bolagsstyrningsrapporten på sidan 74.

MILJÖ

Fabege bedriver inte tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt 9 kap 6 § miljöbalken. Av Fabeges hyresgäster är det endast några enstaka som bedriver sådan verksamhet. Mer information om miljöarbetet ges i avsnittet om Ansvarsfullt företagande på sidan 40.

PERSONAL

Medelantalet anställda i koncernen uppgick under året till 125 personer (139), varav 47 kvinnor (56) och 78 män (83). 31 var anställda i moderbolaget (28). Vid årsskiftet uppgick antalet anställda till 126, varav 47 kvinnor. Se vidare sidan 66, not 6.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING OCH ANDRA ANSTÄLLNINGSVILLKOR FÖR BOLAGSLEDNINGEN

Med bolagsledningen avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Hela styrelsen (utom verkställande direktören) bereder frågan om fastställande av principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt beslut om verkställande direktörens ersättning och andra anställningsvillkor.

Årsstämman 2010 beslutade om följande riktlinjer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen:

Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ansvar och utförda prestationer som sammanfaller

med aktieägarnas intressen ska reflekteras i ersättningen. Den fasta lönen omprövas varje år. Ersättning utöver fast lön, som belönar målrelaterade prestationer, kan utgå. Sådan ersättning ska bero av i vilken utsträckning i förväg uppställda mål uppfyllts inom ramen för bolagets verksamhet. Målen omfattar såväl finansiella som icke finansiella kriterier. Eventuell ersättning utöver den fasta lönen ska vara maximerad och relaterad till den fasta lönen. Rörlig ersättning kan utgå med maximalt tre (3) månadslöner. Bolagsledningens rörliga ersättning ska vid maximalt utfall inte överstiga en årlig kostnad för bolaget om sammanlagt 2,5 Mkr (exklusive sociala avgifter), beräknat utifrån det antal personer som för närvarande är ledande befattningshavare. Övriga förmåner ska där de förekommer utgöra en begränsad del av ersättningarna.

Bolaget har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital och är maximerad till ett (1) basbelopp per år och anställd.

Pensionsåldern ska vara 65 år. Pensionsförmåner ska motsvara ITP-planen eller vara avgiftsbaserad med maximal avsättning om 35 procent av den pensionsgrundande lönen. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner.

Ersättning till ledande befattningshavare under 2010 framgår av not 6.

Styrelsen föreslår oförändrade riktlinjer inför årsstämman 2011. Det fullständiga förslaget framgår av stämmandehandlingarna som publiceras på Fabeges hemsida.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari har Fabege förlängt en låneram om 2 Mdkr på fem år till 2016. Vidare har låneramar om totalt 1 Mdkr sagts upp.

Den 4 januari avyttrades fastigheten Bocken 51, Lästmakargatan till Brf Läst-

makarpalatset. Köpeskillingen uppgick till 139 Mkr vilket motsvarar senaste marknadsvärderingen per 31 december 2010 varför affären inte medför något realiserat resultat.

Efter avyttringen av Bocken 51 och reglering av utestående köpeskillning avseende Profi-affären den 12 januari ökar soliditeten till 40 procent och belåningsgraden minskar till 57 procent.

UTSIKTER INFÖR 2011

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad har stärkts under 2010. Den positiva marknadsutvecklingen ger goda förutsättningar för att Fabege ska fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, dvs. förvaltning, förädling och transaktion. Det renodlade fastighetsbeståndet med moderna fastigheter i bra lägen i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad borgar för en fortsatt god utveckling av Fabeges verksamhet och resultat under 2011.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:

	Kr
Balanserat resultat	1 220 545 484
Årets resultat	-121 445 660
Summa	1 099 099 824

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie	488 940 252
I ny räkning balanseras	610 159 572
Summa	1 099 099 824

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 december 2010, det vill säga 162 980 084 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningstidpunkten beroende på återköp av egna aktier.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning.

Styrelsen finner även att föreslagen vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art,

omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagen utdelning utgör 5,2 procent av bolagets egna kapital och 4,3 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 30 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I

moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen. Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med 77 Mkr (95), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 25 februari 2011

Styrelsen

Koncernens

Rapport över totalresultat

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
Hysesintäkter	5, 7	2 007	2 194
Fastighetskostnader	8	-659	-729
Driftsöverskott		1 348	1 465
Central administration och marknadsföring	9	-62	-62
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11	5	6
Ränteintäkter	12	2	4
Resultatandelar i intresseföretag	17	18	-5
Räntekostnader	12	-529	-570
Förvaltningsresultat	1-6, 16, 19, 43	782	838
Realiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	237	57
Orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter	10, 15	843	-310
Värdeförändringar, räntederivat	27	106	98
Värdeförändringar, aktier	13	-39	-3
Resultat före skatt		1 929	680
Skatt på årets resultat	14	-232	-255
Årets totalresultat		1 697	425
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 697	425
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr		10:38	2:59
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr		10:38	2:59
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekter, miljoner		163,0	164,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekter, miljoner		163,0	164,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner		163,5	164,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner		163,5	165,1

Koncernens

Rapport över finansiell ställning

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	15	26 969	29 193
Inventarier	16	3	2
Andelar i intresseföretag	17	443	307
Fordringar hos intresseföretag	18	81	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	152	122
Uppskjuten skattefordran	28	–	99
Andra långfristiga fordringar	21	38	92
Summa anläggningstillgångar		27 686	29 815
Kundfordringar	22	18	19
Övriga fordringar	23	1 437	627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49	58
Likvida medel	35	73	173
Summa omsättningstillgångar		1 577	877
SUMMA TILLGÅNGAR		29 263	30 692
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital		5 097	5 096
Övrigt tillskjutet kapital		3 017	3 017
Balanserade vinstmedel inkl årets totalresultat		3 162	1 856
Summa eget kapital	24	11 276	9 969
Skulder till kreditinstitut	26	10 828	16 254
Derivatinstrument	27	267	373
Uppskjuten skatteskuld	28	152	–
Avsättningar	29	191	356
Summa långfristiga skulder		11 438	16 983
Skulder till kreditinstitut	25, 26	5 818	2 855
Leverantörsskulder		82	89
Avsättningar	29	80	83
Skatteskulder		6	10
Övriga skulder	30	97	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	466	458
Summa kortfristiga skulder		6 549	3 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 263	30 692
Ställda säkerheter	32	15 131	16 234
Eventualförpliktelser	32	2 520	2 172

Koncernens Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				Minoritets- intressen	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående balans per 1 januari 2009	5 096	3 017	1 760	9 873	–	9 873
Årets totalresultat			425	425		425
Summa intäkter och kostnader för perioden			425	425	–	425
Kontantutdelning			–329	–329		–329
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0		0		0
Utgående balans per 31 december 2009	5 096	3 017	1 856	9 969	–	9 969
Ingående balans per 1 januari 2010	5 096	3 017	1 856	9 969	–	9 969
Årets totalresultat			1 697	1 697		1 697
Summa intäkter och kostnader för perioden			1 697	1 697	–	1 697
Kontantutdelning			–329	–329		–329
Återköp av egna aktier			–61	–61		–61
Indragning av tidigare återköpta aktier	–118		118			
Fondemission	119		–119			
Utgående balans per 31 december 2010	5 097	3 017	3 162	11 276	–	11 276

Koncernens

Rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar		1 600	1 510
Central administration		-62	-62
Erhållen ränta och utdelning		7	10
Erlagd ränta	33	-527	-569
Betald/erhållen inkomstskatt		-3	-100
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		1 015	789
FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL			
Kortfristiga fordringar		-800	-232
Kortfristiga skulder		-299	-56
Summa förändring av rörelsekapital	34	-1 099	-288
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-84	501
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar och förvärv av fastigheter		-940	-1 138
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	15	3 978	1 160
Förvärv av andelar i intresseföretag	17	-103	-286
Förvärv av andelar i andra företag	20	-77	-65
Försäljning andelar i andra företag		7	17
Övriga materiella anläggningstillgångar		-2	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-26	53
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 837	-259
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning		-329	-329
Återköp egna aktier		-61	-
Upptagna lån/amortering av skulder		-2 463	206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 853	-123
Förändringar likvida medel		-100	119
Likvida medel vid periodens början	35	173	54
Likvida medel vid periodens slut	35	73	173

Moderbolagets Resultaträkningar

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
Nettoomsättning	39	102	89
Rörelsens kostnader	40	-190	-174
Rörelseresultat	1-3, 6, 16, 43	-88	-85
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	41	-	-291
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	11, 13	368	402
Värdeförändringar, räntederivat	27	106	98
Ränteintäkter	12	1	2
Räntekostnader	12	-537	-563
Resultat före skatt		-150	-437
Skatt på årets resultat	14	29	28
Årets resultat		-121	-409

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Moderbolagets Balansräkningar

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	16	3	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	42	13 328	13 328
Fordringar hos koncernföretag		37 524	37 099
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	6	39
Uppskjuten skattefordran	28	103	131
Andra långfristiga fordringar	21	33	188
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 994	50 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 997	50 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1
Övriga fordringar		5	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20	2
Summa kortfristiga fordringar		25	63
Likvida medel	35	64	161
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		89	224
SUMMA TILLGÅNGAR		51 086	51 009
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	24		
Aktiekapital		5 097	5 096
Reservfond/Överkursfond		3 166	3 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 221	1 861
Årets resultat		-121	-409
Summa eget kapital		9 363	9 714
Avsättningar			
Avsatt till pensioner	29	63	63
Summa avsättningar		63	63
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	10 828	15 998
Derivatinstrument	27	267	373
Skulder till koncernföretag		24 676	21 931
Summa långfristiga skulder		35 771	38 302
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	26	5 818	2 855
Leverantörsskulder		4	3
Övriga skulder		7	9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	60	63
Summa kortfristiga skulder		5 889	2 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 086	51 009
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	32	12 627	13 317
	32	3 452	621

Moderbolagets Förändring i eget kapital

Belopp i Mkr	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
24					
Eget kapital 31 december 2008		5 096	3 166	2 020	10 282
Årets resultat				-409	-409
Summa intäkter och kostnader för perioden				-409	-409
Kontantutdelning				-329	-329
Nyemission, konvertering förlagslån		0		0	0
Erhållna koncernbidrag, netto				170	170
Eget kapital 31 december 2009		5 096	3 166	1 452	9 714
Årets resultat				-121	-121
Summa intäkter och kostnader för perioden				-121	-121
Kontantutdelning				-329	-329
Återköp egna aktier				-61	-61
Indragning av tidigare återköpta aktier		-118		118	
Fondemission		119		-119	
Erhållna koncernbidrag, netto				160	160
Eget kapital 31 december 2010		5 097	3 166	1 100	9 363

Moderbolagets Kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	Not	2010	2009
LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat exkl avskrivningar		-87	-84
Erhållen ränta		398	407
Erlagd ränta	33	-535	-562
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöden före förändring av rörelsekapital		-224	-239
Förändring av rörelsekapital			
Kortfristiga fordringar		38	-24
Kortfristiga skulder		-6	14
Summa förändring av rörelsekapital	34	32	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-192	-249
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av andelar i koncernföretag		-	-17
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	747
Förvärv och försäljning av andelar i andra företag		4	17
Övriga materiella anläggningstillgångar		-4	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar		-270	-24 799
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-270	-24 052
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnad utdelning		-329	-329
Erhållna och lämnade koncernbidrag		217	231
Erhållen utdelning		-	700
Återköp egna aktier		-61	-
Upptagna lån/amortering av skulder		538	23 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		365	24 419
Förändring likvida medel		-97	118
Likvida medel vid periodens början	35	161	43
Likvida medel vid periodens slut	35	64	161

Noter

(Belopp i Mkr om inget annat anges)

Not 1 Allmän information

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523, med säte i Stockholm, utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 42. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Stockholm är: Fabege AB, Box 730, 169 27 Solna. Besöksadress: Pyramidvägen 7.

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag, med verksamheten koncentrerad till Stockholmsregionen. Verksamheten bedrivs genom dotterbolag och fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella lokaler.

Not 2 Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) per den 31 december 2010. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompleterande redovisningsregler för koncerner) vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper". I årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument. Nedan beskrivs mer väsentliga redovisningsprinciper som har tillämpats.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är de företag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär att koncernen har rätten att utforma finansiella och operativa strategier. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvade identifierbara tillgångar, skulder och eventuella förpliktelser värderas till verkligt värde på förvärvsdagen. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningsvärdet för de förvärvade andelarna och summan av verkliga värden på förvärvade identifierbara tillgångar och skulder redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterföretagets nettotillgångar, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Alla interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncernmellanhavanden elimineras vid upprättande av koncernredovisning. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället kostnaderna för koncernen på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Andelar i Intresseföretag

Ett bolag redovisas som intresseföretag då Fabege innehar minst 20 procent av rösterna och max 50 procent eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. I koncernredovisningen redovisas intresseföretag i enlighet med kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel i intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Vid transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av intresseföretaget utom då det gäller realiserade förluster som beror på nedskrivning av en överlåten tillgång.

Joint ventures

För bolag som ägs till 50 procent och där Fabege har ett gemensamt bestämmande inflytande med annan part gäller att dess tillgångar, skulder, intäkter och kostnader tagits i koncernredovisningen i proportion till Fabeges ägarandel (klynvningsmetoden). Vid transaktioner mellan koncernen och ett joint venture elimineras den del av realiserade vinster och förluster som motsvarar koncernens andel av det gemensamt styrda företaget.

Minoritetsintresse

Minoritetsintresse består av marknadsvärdet av minoritetsandelar i nettotillgångar för dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen vid tidpunkten för det ursprungliga förvärvet och minoritetsägarnas andel av förändringar i eget kapital efter förvärvet.

Intäktsredovisning

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktetsdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid.

Räntetäkter periodiseras över löptiden. Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker.

Leasing – Fabege som leasetagare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid.

Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i koncernen klassificeras som förvaltningsfastigheter då de innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa.

I begreppet i förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar, pågående ny-, till- eller ombyggnation samt fastighetsinventarier. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar av förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultat för den period de uppkommer på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter i resultaträkningen.

Vinst eller förlust som uppstår från avyttring eller utrangering av förvaltningsfastigheter utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde baserat på senast upprättad värdering till verkligt värde. Resultat vid avyttring eller utrangering redovisas i resultaträkningen på raden Realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter. Projekt för ombyggnad/underhåll samt hyresgäst Anpassningar aktiveras till den del åtgärden är värdehöjande i förhållande till senaste värderingen. Övriga utgifter kostnadsförs direkt. Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren, vilket normalt sker på kontraktetsdagen.

Materiella anläggningstillgångar

Materialier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång (exklusive förvaltningsfastigheter och finansiella instrument vilka värderas till verkligt värde) föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av det uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar.

Länekostnader

I koncernredovisningen har länekostnader belastat resultatet för det år till vilket de hänförs, utom till den del de inräknats i ett byggprojekts anskaffningskostnad. Fabege aktiverar länekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Vid beräkning av länekostnad att aktivera har en räntesats motsvarande den genomsnittliga räntan på låneportföljen använts. I enskilda bolags redovisning har huvudprincipen, att samtliga länekostnader ska belasta resultat för det år till vilket de hänförs, tillämpats.

Inkomstskatter

I resultaträkningsposten Skatt på årets resultat redovisas aktuell och uppskjuten inkomstskatt för svenska och utländska koncernenheter. Aktuell skatteskuld baseras på årets skattepliktiga resultat. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som är föreskrivna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt avser skatt på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet på tillgångar och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas då det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att

(Not 2 fortsättning)

tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt redovisas till nominell gällande skattesats utan diskontering. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot eget kapital. Då redovisas även den uppskjutna skatten direkt mot eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Utlandsk valuta

Transaktioner i utlandsk valuta omräknas, när de tas in i redovisningen, till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs. Monetära tillgångar och skulder i utländska valuta omräknas på varje balansdag enligt balansdagskursen. Kursdifferenser som uppkommer inkluderas i periodens resultat.

Vid upprättande av koncernredovisning omräknas koncernens utlandsverksamhets balansräkningar från dess funktionella valuta till svenska kronor baserat på balansdagens valutakurs. Intäkts- och kostnadsposter räknas till periodens genomsnittskurs. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas mot eget kapital och överförs till koncernens omräkningsreserv. Den ackumulerade omräkningsdifferensen omförs och redovisas som del i reavinst eller –förlust i de fall utlandsverksamheten avyttras.

Kassaflödesanalys

Fabege redovisar kassaflöden från bolagets huvudsakliga intäktskällor; driftsöverskott i fastighetsförvaltningen och resultat från fastighetsförsäljningar i den löpande verksamheten.

Upplysningar om närstående

Vad gäller bolagets transaktioner med närstående hänvisas till not 6 avseende ersättningar till ledande befattningshavare och till not 36 avseende övriga närståendetransaktioner.

Avsättningar och eventalförpliktelser

Avsättningar redovisas när bolaget har ett åtagande och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Eventalförpliktelser redovisas om det föreligger ett möjligt åtagande som bekräffas endast av flera osäkra framtida händelser och det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller att åtagandets storlek inte kan beräknas med tillräcklig noggrannhet.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

För derivat tillämpas affärsdagsredovisning och för avistaköp eller avistaförsäljning av finansiella tillgångar tillämpas likviddagsredovisning.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer om att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen under IAS 39.

Beräkning av verkligt värde finansiella instrument

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swap som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultateffekt för Fabege. Bankerna beslutar om stängning sker.

Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehåser för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel hos finansinstitut. Likvida medel innefattar även kortfristiga placeringar som har en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader och vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer. Likvida medel redovisas till dess nominella belopp.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fabege kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga (kortfristiga) fordringar består i huvudsak av reversfordringar avseende försäljningslikvider för sålda ej frånträdade fastigheter. Dessa poster kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Fordringarna redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Fordringar vars förväntade löptid är kort redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Derivatinstrument

Fabege tillämpar inte säkringsredovisning av derivatinstrument och kategoriserar därmed derivatinstrument som "Finansiella tillgångar eller finansiella skulder som innehas för handel". Tillgångar och skulder i dessa kategorier värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp utan diskontering.

Andra skulder

Fabege skulder till kreditinstitut, certifikatsinnehavare samt övriga skulder kategoriseras som "Andra skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Ersättningar till anställda

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro mm samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen finns både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnaderna för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Förmånsbestämda pensionsplaner nuvärdesberäknas enligt den aktuariella så kallade Projected Unit Credit Method. Aktuariella vinster och förluster redovisas endast i resultaträkningen till den del de överstiger det högsta av 10 procent av de pensions-tillgångar och pensionsskulder som fanns vid rapportperiodens början. Belopp som ligger utanför denna korridor förs till resultaträkningen under de anställdas uppskattade genomsnittliga återstående tjänstgöringstid. Anställda inom det tidigare Fabege har förmånsbestämda pensionsplaner. Från och med 2005 sker ingen ytterligare upparbetning av denna pensionskuld.

Segmentrapportering

Tillämpningen av den nya standarden IFRS 8 Rörelsesegment har medfört att koncernens segmentinformation presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och rörelsesegment identifieras utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare. Koncernen har identifierat koncernens VD som dess högste verkställande beslutsfattare och den interna rapporteringen som används av VD för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning ligger till grund för den segmentinformation som presenteras. Utifrån den interna rapporteringen har rörelsesegmenten Förvaltning respektive Förädling identifierats. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen.

Avvikelser mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget redovisar enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och

(Not 2 fortsättning)

uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. Skattelagstiftningen i Sverige ger företag möjligheten att skjuta upp skattebetalning genom avsättning till obeskattade reserver i balansräkningen via resultaträkningsposten bokslutsdispositioner. I koncernens balansräkning behandlas dessa som temporära skillnader, det vill säga uppdelning mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Förändring av obeskattade reserver redovisas i koncernens resultaträkning fördelat på uppskjuten skatt och årets resultat. Räntor under byggnationstiden som ingår i byggnaders anskaffningsvärde aktiveras endast i koncernredovisningen. Koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas enligt Rådet för finansiell rapportering uttalande UFR 2. Detta innebär att koncernbidrag och aktieägartillskott redovisas efter sin ekonomiska innebörd. Bidragen och tillskotten redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en minskning eller ökning av fritt eget kapital. Som en följd av denna redovisning kommer endast den skatt som är hänförlig till resultaträkningens intäkter och kostnader att redovisas över resultaträkningen.

Förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer redovisas enligt hittillsvarande svensk redovisningsstandard vilken bygger på bestämmelserna i Tryggandelagen.

I moderbolaget har justering skett av jämförelsesiffror för posterna fordringar hos koncernföretag och skulder till koncernföretag. Orsaken till detta är att poster som rätteligen skulle netto-redovisats per 31 december 2009, tidigare bruttoredo-visats.

Nya IFRS och tolkningar

IAS 27 och IFRS 3 Rörelseförvärv

De reviderade IAS 27 och IFRS 3 tillämpas på förvärv från och med räkenskapsåret 2010. I den omarbetade standarden har definitionen av rörelseförvärv ändrats vilket kan påverka klassificeringen av indirekta förvärv av fastigheter som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Förvärvsrelaterade kostnader får inte inkluderas i anskaffningsvärdet utan redovisas som kostnad i resultaträkningen. För Fabege innebär förändringen att vissa kostnader i samband med fastighetsförvärv som klassificeras som rörelseförvärv kommer att kostnadsföras.

Förändringar i befintliga standarder

Ett antal mindre förändringar av befintliga IFRS standarder har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2010. Förändringar avser bland annat IAS 7 Klassificering av utgifter för tillgångar som inte redovisas i rapporten över finansiell ställning och IFRS 8 Upplysningar om segmentstillgångar. Förbättringarna till IFRS 2009 har inte haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2010. Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte heller haft någon inverkan på koncernens finansiella rapporter 2010.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Nya och ändrade standarder avser bland annat förändrade upplysningskrav i IFRS 1, IFRS 7 och IAS 24. En ny standard IFRS 9 Finansiella instrument ska tillämpas från 2013. Effekten av denna kan ännu inte bedömas. Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Principer för finansiering och finansiell riskhantering

Fabeges är i egenskap av nettolåntagare exponerat för finansiella risker. Framförallt utsätts Fabege för finansieringsrisk, ränterisk, valutarisk och kreditrisk. Det operativa ansvaret för koncernens upplåning, likviditetsstyrning och finansiella riskexponering ligger hos finansfunktionen, som är en central enhet i moderbolaget. Fabeges finanspolicy, som är fastställd av styrelsen, anger hur de finansiella riskerna ska hanteras och inom vilka ramar finansfunktionen får agera. Fabeges riskexponering ska vara begränsad och så långt möjligt kontrollerad vad avser val av placeringsobjekt, hyresgäster och avtalsvillkor, finansieringsvillkor samt affärspartners.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning.

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor. Fabeges finanspolicy anger att outnyttjade kreditfaciliteter ska finnas för att garantera en god betalningsberedskap. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med de större långivarna. Fabeges huvudsakliga finansörer är de nordiska affärsbankerna.

Upplåningen är företrädesvis säkerställd med pantträtt i fastigheter. Sedan hösten 2004 är koncernen aktiv på den svenska certifikatsmarknaden. Bolaget har som ambition att delta som en betydande aktör på denna marknad. Fabege hade vid årsskiftet outnyttjade kreditfaciliteter uppgående till 4 939 Mkr exklusive certifikatsprogrammet.

Lånelöften per 31 december 2010

År, förfall	Lånelöfte belopp, Mkr	Utnyttjat belopp, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 249
< 1 år	4 730	3 550
1–2 år	1 000	1 000
2–3 år	6 875	3 667
3–4 år	0	0
4–5 år	4 000	3 200
> 5 år	4 980	2 980
Summa	26 585	16 646

Ränterisk

Ränterisken avser risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnaden utgör koncernens enskilt största kostnads-post. Räntebindning ska enligt policyn ske utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella instrument, huvudsakligen i form av ränteswapar, i syfte att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Av känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen framgår hur förändring i räntenivå påverkar resultatet på kort och lång sikt. De räntebärande skulderna uppgick den 31 december till 16 646 Mkr (19 109) med en medelränta om 3,45 procent (2,48) exkl lånelöften och 3,57 procent (2,57) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 2 249 Mkr (2 855) av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 698 Mkr, vars räntor om 13 Mkr aktiverats. Låns genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 23 månader (24). Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,3 år (5,6). Den genomsnittliga belåningsgraden uppgick per årsskiftet till 62 procent (65). Derivatportföljen värderas enligt IAS 39 till verkligt värde. Värdet på portföljen uppgick till –267 Mkr (-373). Realiserade värdeförändringar i årets resultat uppgick till 0 Mkr (0) och orealiserade till 106 Mkr (98). Marknadsvärdesförändringar uppstår till följd av förändringar av marknadsräntan och volatiliteten, då bolaget har strukturerade derivatprodukter i portföljen. En marknadsvärdering av låneportföljen (exkl derivatprodukter) visar ett undervärde om 0 Mkr (0). För samtliga övriga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet.

Räntekostnader kopplade till skulderna förfaller till betalning löpande under återstående kapitalbindningstid och kassaflödena från derivatinstrumenten är matchade tidsmässigt med lånens kassaflöden. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder förfaller till betalning inom 365 dagar från balansdagen. Fabeges åtaganden kopplade till dess finansiella skulder möts till största delen av hyresintäkter som i huvudsak förfaller till betalning kvartalsvis.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2010

År, förfall	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
< 1 år	9 096	3,09	55
1–2 år	0	0,00	0
2–3 år	4 550	3,84	27
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	18
Summa	16 646	3,45	100

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på Fabeges resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Fabege ägde per årsskiftet en markfastighet i Belgien. Enligt Fabeges policy skall fastighetsinnehav finansieras i respektive lands valuta. För att undvika valutarisker var den belgiska fastighetens värde hedgat med hjälp av lån i euro. Valutakursförändringar gav på detta sätt effekt endast på nettoresultatet för fastigheten. Ovanstående fastighet såldes i januari 2011, varvid även lånet i euro amorterades.

(Not 3 fortsättning)

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Risken begränsas genom att finanspolicyn anger att endast kreditvärda motparter accepteras i finansiella transaktioner. Kreditrisken hos finansiella motparter begränsas genom nettingavtal/ISDA-avtal och bedöms vid årsskiftet vara obefintlig. Beträffande Fabeges kundfordringar anger policyn att sedvanliga kreditprövningar ska göras innan ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas även kreditvärdigheten beträffande de reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar och reversfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Moderbolaget

Moderbolaget står vanligtvis för koncernens externa upplåning. Bolaget finansierar med dessa medel dotterbolagen på marknadsmässiga villkor.

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovis-

ningsändamål (se även not 15). Även de bedömningar och uppskattningar som görs i samband med realisering av förvaltningsfastigheter avseende främst hyresgarantier och reversfordringar är att betrakta som väsentliga. För hyresgarantier görs en bedömning av sannolikheten för utbetalning samt eventuella investeringskostnader för färdigställande av ytor för uthyrning under återstående garantitid. Hyresgarantier med mera inkluderas i balansposten Avsättningar. Vid fastighetstransaktioner görs en bedömning av riskövergång vilken är vägledande för när transaktionen ska redovisas. För reversfordringar görs en bedömning av vilket belopp som väntas inflyta.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/ administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran.

Avseende Fabeges pågående skatteärenden är bedömningen att ingen avsättning ska göras. Se vidare beskrivning av skatteärenden på sidan 53 i förvaltningsberättelsen.

Not 5 Segmentsredovisning

	Förvaltning jan-dec 2010	Förädling jan-dec 2010	Totalt jan-dec 2010	Förvaltning jan-dec 2009	Förädling jan-dec 2009	Totalt jan-dec 2009
Hyresintäkter	1 806	201	2 007	1 852	342	2 194
Fastighetskostnader	-573	-86	-659	-578	-151	-729
Driftsöverskott	1 233	115	1 348	1 274	191	1 465
Överskottsgrad, %	68	57	67	69	56	67
Central administration och marknadsföring	-50	-12	-62	-50	-12	-62
Räntenetto	-432	-90	-522	-444	-116	-560
Resultatandelar i intresseföretag	17	1	18	-1	-4	-5
Förvaltningsresultat	768	14	782	779	59	838
Realiserade värdeförändrade fastigheter	215	22	237	36	21	57
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	579	264	843	-327	17	-310
Resultat före skatt per segment	1 562	300	1 862	488	97	585
Värdeförändring räntederivat och aktier			67			95
Resultat före skatt			1 929			680
Fastigheter, marknadsvärde	21 453	5 516	26 969	23 266	5 927	29 193
Uthyrningsgrad, %	91	69	88	92	79	90

Segmentsredovisning presenteras med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastighet i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen. Under första kvartalet

överfördes två större projektfastigheter (Päronet 8 och Tygeln 3) från Förädling till Förvaltning. Åtta tidigare förädlingsfastigheter där renoveringar och uthyrningar nu skapar förutsättningar för ett stabilt kassaflöde har under året klassificerats om till Förvaltningsfastigheter varav en under tredje kvartalet. Tre fastigheter har överförts från Förvaltning till Förädling varav en under fjärde kvartalet.

Not 6 Anställda och lönekostnader m m

Medelantalet anställda	2010	Varav män	2009	Varav män
Moderbolaget	31	11	28	10
Dotterbolagen	94	67	111	73
Koncernen totalt	125	78	139	83

	Löner och andra ersättningar 2010	Sociala kostnader 2010	Löner och andra ersättningar 2009	Sociala kostnader 2009
Moderbolaget	24	20	23	17
– varav pensionskostnader		9		9
Dotterbolagen	47	21	48	24
– varav pensionskostnader		5		7
Koncernen totalt	71	41	71	41
– varav pensionskostnader totalt		14		16

Sjukfrånvaro januari–december	2010
Total sjukfrånvaro i % av total ordinarie arbetstid	1,8
Varav andel långtidssjukfrånvaro (samanhängande frånvaro av 60 dagar eller mer)	13,8
Sjukfrånvaro, kvinnor	1,6
Sjukfrånvaro, män	1,9
Sjukfrånvaro, personal < 30 år	2,1
Sjukfrånvaro, personal 30–49 år	1,8
Sjukfrånvaro, personal > 49 år	1,7

Könsfördelning styrelse och ledande befattningshavare

	Styrelse 2010	Styrelse 2009	Ledande befattningshavare 2010	Ledande befattningshavare 2009
Män	6	6	5	6
Kvinnor	1	1	2	2
Totalt	7	7	7	8

Ersättning till ledande befattningshavare

Med ledande befattningshavare avses de sex personer som tillsammans med verkställande direktören utgjort koncernledningen under 2010. Från och med 2010 bestod koncernledningen av VD, vice VD samt ekonomi- och finanschef, kommunikationschef, affärsutvecklingschef, fastighetschef, projektchef samt transaktionschef. Ersättning till ledande befattningshavare utgår på marknads-mässiga villkor i enlighet med av årsstämman fastställda riktlinjer. För koncernledningens nuvarande sammansättning, se sidan 81.

Fabege har en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga anställda. Avsättningen till vinstandelsstiftelsen baseras på uppnådd avkastning på eget kapital med maximal avsättning om ett basbelopp per år och anställd. För 2010 har avsättning gjorts med cirka 6 Mkr motsvarande ett basbelopp per anställd. Övriga förmåner avser tjänstebil hushållsnära tjänster samt sjukvårdsförsäkring.

Pension

Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsålder för verkställande direktören är 65 år. Pensionspremien utgår under anställningstiden med 35 procent av den pensionsgrundande lönen. För andra ledande befattningshavare gäller ITP-planen eller motsvarande och pensionsåldern 65 år.

Avgångsvederlag

VD har en med bolaget ömsesidig uppsägningstid om 6 månader och ett avgångsvederlag om 18 månader. För andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 3–6 månader och avgångsvederlag upp till 18 månader. Avgångsvederlag utgår endast vid uppsägning från bolagets sida och avräknas andra inkomster för samtliga personer i ledande befattningar.

Beredningsunderlag

Styrelsen utom VD bereder frågan om ersättning och andra anställningsvillkor för VD samt principer för ersättningar och andra anställningsvillkor till andra ledande befattningshavare.

Styrelsen

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på bolagsstämman. För 2010 uppgick arvodet till total 2 420 tkr (2 235). Därav har styrelsens ordförande erhållit 375 tkr samt ett särskilt arvode om 835 tkr för att bistå koncernledningen i två projekt och övriga ledamöter, exklusive VD, 1 210 tkr (1 025). Inga andra arvoden eller förmåner har utgått till styrelsen.

Ersättningar och övriga förmåner till ledande befattningshavare 2010, tkr

Koncernledning	Lön/ Arvode	Övriga förmåner	Pension	Summa
Verkställande direktör	2 324	151	854	3 329
Vice verkställande direktör	1 595	88	520	2 203
Andra ledande befattningshavare	5 806	404	1 540	7 750

Under året har extra ersättning/gratifikation om totalt 1 067 tkr utbetalats till andra ledande befattningshavare. Det har inte utgått någon annan rörlig eller aktiekursrelaterad ersättning till koncernledningen.

Styrelse	Arvode, styrelseledamot	Arvode, revisionsutskott	Summa
Erik Paulsson (ordförande)	1 210	–	1 210
Göte Dahlin	185	25	210
Oscar Engelbert	185	–	185
Märta Josefsson	185	50	235
Pär Nuder	185	25	210
Svante Paulsson	185	–	185
Mats Qviberg	185	–	185
Summa	2 320	100	2 420

Not 7 Hyresintäkter

Operationell leasing – koncernen som leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningssbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

	Koncernen	
	2010	2009
Förfall:		
Inom 1 år	290	403
Mellan 1 till 5 år	1 139	1 125
Senare än 5 år	304	467
Bostäder, garage/parkering	79	172
Summa	1 811	2 167

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2010 och intäkter enligt redovisningen 2010 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2010. Kontrakt avseende bostäder och garage/parkeringsplatser löper tills vidare.

Not 8 Fastighetskostnader

	Koncernen	
	2010	2009
Driftskostnader, underhåll och hyresgästanpassningar	-374	-435
Fastighetsskatt	-138	-130
Tomträttsavgäld	-34	-37
Momskostnad	-15	-22
Fastighets-/Projektadm. och uthyrning	-98	-105
Summa	-659	-729

Not 9 Central administration och marknadsföring

Avser kostnader för koncernledning samt kostnader för att vara ett publikt bolag och andra kostnader som sammanhänger med bolagsformen.

Fastighets- och förvaltningsrelaterad administration ingår ej utan redovisas bland fastighetskostnaderna.

Not 10 Realiserade och orealiserade värdeförändringar, förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2010	2009
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>		
Försäljningsintäkter	4 350	1 234
Bokfört värde och omkostnader	-4 113	-1 177
	237	57
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende fastigheter ägda per 2010-12-31	829	-297
Värdeförändringar löpande under året avseende under året sålda fastigheter	14	-13
	843	-310
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 080	-253

Verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2-4 uppstår därmed utöver orealiserad värdeförändring även en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Vid resultatmätning för helår, oaktat omvärderingar under året, erhålls istället följande resultatfördelning:

	Koncernen	
	2010	2009
<i>Resultat fastighetsförsäljningar, helår:</i>		
Försäljningsintäkter	4 350	1 233
Bokfört värde och omkostnader (baserat på värde vid årets ingång)	-4 099	-1 189
	251	44
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>		
Värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	829	-297
	829	-297
Summa realiserade och orealiserade värdeförändringar	1 080	-253
<i>Fördelning mellan positiva och negativa resultat:</i>		
Positiva	1 471	360
Negativa	-391	-613
Summa	1 080	-253

Not 11 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Utdelningar	0	0	0	0
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	394	404
Ränteintäkter, reverser	5	6	3	1
Summa	5	6	397	405

Not 12 Ränteintäkter och räntekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ränteintäkter	2	4	1	2
Summa	2	4	1	2
Räntekostnader	-529	-570	-537	-563
Summa	-529	-570	-537	-563

Samtliga ränteintäkter hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Not 13 Värdeförändringar, aktier

Resultatet om -39 Mkr (-3) avser orealiserat resultat aktier i AIK Fotboll AB och Swedish Arena Management AB om -6 Mkr (3) respektive -10 Mkr (0), samt realiserat resultat aktier i Sveland Sakförsäkring AB om -23 (-11).

Not 14 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Aktuell skatt på årets resultat	-3	-100	-	-
Justering aktuell skatt tidigare år	-	-	-	-
Summa aktuell skatt	-3	-100	-	-
Uppskjuten skatt	-229	-155	29	28
Summa skatt	-232	-255	29	28
Nominell skatt (26,3%) på resultat efter finansiella poster	-507	-179	39	115
Skatteeffekter justeringsposter:				
- Justering underskott och temporära skillnader från föregående år	32	11	-1	-2
- Utdelning från dotterbolag	-	-	-	184
- Skattefri vinst försäljning koncernföretag/fastigheter	217	49	-	-
- Nedskrivning andelar dotterbolag	-	-	-	-261
- Aktuell skatt hänförlig till Fabege Storstockholm AB, ¹⁾	-	-98	-	-
- Underskott förvärvade bolag	15	-	-	-
- Övrigt	11	-38	-9	-8
Summa skatt	-232	-255	29	28

¹⁾ Skatt hänförlig till Regeringsrättens beslut för Fabege Storstockholm AB 2009.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter i Fabeges bestånd externvärderas minst en gång per år av externa oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer. Fastigheterna ska värderas till verkligt värde dvs ett bedömt marknadsvärde. Årets fastighetsvärderare har varit Newsec Analys AB. Till värderarna lämnar Fabege uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar utifrån underhållsplaner och kommande bedömda vakanser. Samtliga fastigheter har besiktigats på plats minst en gång under perioden 2008–2010. Därtill har fastigheterna platsbesiktigats vid större investeringar eller vid andra förändringar som påverkar värdet.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftsöverskotten nuvärdesberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Långsiktig vakans bedöms utifrån läge och skick. Värderarnas bedömning av utbetalningar för drift och löpande underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information från Fabege gällande historiska kostnader. Kostnaderna bedöms öka i takt med den antagna inflationen. Tomträttsavgäld beräknas enligt avtal alternativt mot bedömd marknadsmässig avgäld om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden. Fastighetsskatten bedöms enligt den allmänna fastighets-taxeringen för år 2010.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. Kalkylräntan för Fabeges fastighetsportfölj uppgår till 8,0 procent (8,1) och baseras på den nominella räntan för 5-åriga statsobligationer med ett tillägg för fastighetsrelaterad risk. Riskpåslaget är individuellt och beror bland annat på hyresgästens stabilitet och kontraktslängd. Restvärdet utgörs av tomträtts-/fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut och bedöms utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden. Viktat direktavkastningskrav vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,9 procent (6,0).

Marknadsbedömningarna har genomförts i enlighet med riktlinjer framtagna av Svensk Fastighetsindex.

Värderingsantaganden

Årlig inflation, %	2,0
Viktad kalkylränta, %	8,0
Viktat direktavkastningskrav restvärde, %	5,9
Genomsnittlig långsiktig vakans, %	4,5

Drift och underhåll

Kommersiellt, kr/kvm	338
----------------------	-----

Marknadsvärden 31 december 2010

	2010	Viktad direkt- avkastning, %	Värde- förändring, %
Innerstaden	16 215	5,5	3,4
Solna	8 333	6,3	3,1
Hammarby Sjöstad	1 987	6,6	4,3
Övriga Marknader	434	7,1	-1,4
	26 969	5,9	3,3

Koncernen

	2010	2009
Ingående verkligt värde	29 193	29 511
Fastighetsförvärv	–	56
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	940	1 082
Värdeförändringar, befintligt fastighetsbestånd	829	-297
Värdeförändringar, avseende under året sålda fastigheter	14	-13
Försäljningar och utrangeringar	-4 007	-1 146
Utgående verkligt värde	26 969	29 193

Verkligt värde och därmed orealiserade värdeförändringar fastställs varje kvartal utifrån värdering. Om fastigheten säljs under kvartal 2–4 uppstår därmed utöver orealiserad värdeförändring, en realiserad värdeförändring som baseras på försäljningspris i relation till senaste kvartalets fastställda verkliga värde.

Taxeringsvärde svenska fastigheter	13 817	14 401
------------------------------------	--------	--------

Fabege har pantsatt vissa fastigheter, se även not 32 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser.

Not 16 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	19	19	4	4
Investeringar	4	0	5	0
Försäljningar och utrangeringar	-2	0	-2	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21	19	7	4
Ingående avskrivningar	-17	-16	-4	-3
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-1	-1	0	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18	-17	-4	-4
Bokfört värde	3	2	3	0

Koncernen har operationella leasingavtal i mindre omfattning för bilar och annan teknisk utrustning. Samtliga avtal löper på normala marknadsmässiga villkor.

Not 17 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	307	21	–	–
Förvärv/Tillskott/Resultatandel	136	286	–	–
Försäljning	–	0	–	–
Utgående anskaffningsvärde	443	307	–	–
Bokfört värde	443	307	–	–

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Järila Sjö Exploatering AB 556615-3952	Stockholm	33,3	–2
Råsta Holding AB 556742-6761	Stockholm	25,0	46
Råsta Administration AB 556702-8682	Stockholm	20,0	0
Projektbolaget Oscarsborg AB ²⁾ 556786-3419	Stockholm	50,0	0
TCL Sarl 19982401227 ³⁾	Luxemburg	45,0	315
Nyckeln 0328 SE 517100-0069 ⁴⁾	Stockholm	30,0	84
			443

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

²⁾ Projektbolaget Oscarsborg AB är nybildat under 2010 och har bildats av Fabege och Oscar Properties Invest AB för att förvärva fastigheter för byggnation eller ombyggnation av befintliga byggnader till bostadslägenheter för att sedan överlåta dessa till bostadsrättsföreningar. Till projektbolaget Oscarsborg AB har Fabege under 2010 överlåtit två stycken projektfastigheter. Innehavet i Oscarsborg är för Fabege långsiktigt men ses som en finansiell investering snarare än som ett långsiktigt innehav i fastigheter eftersom syftet med bolagets verksamhet är att avyttra projekten till bostadsrättsföreningar. I och med att investeringen ses som en finansiell investering har Fabege valt att redovisa innehavet i enlighet med kapitalandelsmetoden.

³⁾ Fabeges innehav i Fastighets AB Tornet ägs indirekt via TCL Sarl.

⁴⁾ Fabege bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Under 2010 har finansmarknaden förbättrats betydligt och bolaget har intensifierat arbetet med upplåningsverksamheten. Styrelsen har därför beslutat att under 2011 uppta ett sk. MTN lån på obligationsmarknaden. Villkoren är under utarbetande.

Intresseföretagens resultat- och balansräkning i sammandrag, Mkr (100%)

	Koncernen	
	2010	2009
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	160	–
Driftsöverskott	–54	–
Årets resultat	327	–1
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	11 039	1 812
Omsättningstillgångar	541	400
Summa tillgångar	11 580	2 212
Eget kapital	9 084	1 531
Avsättningar	–	89
Övriga skulder	2 496	592
Summa eget kapital och skulder	11 580	2 212

Not 18 Fordringar hos intresseföretag

Fordringar hos intresseföretag avser fordringar på Projektbolaget Oscarsborg AB i sin helhet och löper med ränta på marknadsmässiga villkor.

Not 19 Joint ventures

Med joint ventures menas bolag över vilket Fabege tillsammans med annan part har ett bestämmande inflytande.

Ägda av dotterbolag:	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾
Centralbadet HB 916609-6017	Stockholm	50
Värtan Fastigheter KB 969601-0793	Stockholm	50

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier

Fabège äger via bolag fastigheter som drivs i form av joint ventures. I dessa bolag kontrollerar Fabège sin andel av framtida resultat via sin andel av det gemensamt ägda bolagets tillgångar och skulder. Denna substans kommer bäst till uttryck om man i koncernredovisningen intar andelen i tillgångar, skulder, intäkter och kostnader post för post. I koncernredovisningen tillämpas därför klyvningsmetoden (post för post) för dessa joint ventures.

Följande fastigheter ägs i form av joint ventures:

Islandet 3
Stralsund 1

Av nedanstående tabell framgår hur Fabegekoncernen påverkas av dessa joint ventures.

	Koncernen	
	2010	2009
Resultaträkningen		
Hysesintäkter	15	20
Driftsöverskott	8	9
Årets resultat	12	5
Balansräkningen		
Anläggningstillgångar	122	501
Omsättningstillgångar	2	7
Summa tillgångar	124	508
Eget kapital	94	214
Övriga skulder	30	294
Summa eget kapital och skulder	124	508
Medelantal anställda	–	–

Under året har Fabege avyttrat sina andelar, 50 procent, i bolaget Zeolit Exploaterings AB.

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	122	82	39	63
Förvärv/Investeringar	77	65	4	0
Värdeförändringar	-16	-8	-6	-8
Försäljningar	-31	-17	-31	-16
Utgående anskaffningsvärde	152	122	6	39
Bokfört värde	152	122	6	39

Innehav	Bokfört värde
<i>Moderbolaget</i>	
AIK Fotboll AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 18,5 procent samt antal aktier till 1 554 865 stycken	4
AIK Hockey AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 2 procent samt antal aktier till 41 000 stycken.	0
Andelar i Brf Storfjället	1
<i>Dotterbolagen</i>	
Arenabolaget i Solna AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	148
Swedish Arena Management AB – Fabeges kapitalandel uppgår till 16,7 procent samt antal aktier till 167 stycken	-1
	152

Under året har Fabege avyttrat sina aktier i Svelands Sakförsäkring AB, se även not 13.

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Förfallotidpunkt:</i>				
mellan 1–5 år efter balansdagen	38	92	33	188
senare än 5 år från balansdagen	–	–	–	–
Summa	38	92	33	188

Koncernen
Andra långfristiga fordringar avser reversfordringar som tillkommit i samband med fastighetsförsäljningar. Under året har reservering skett om 63 Mkr (22).

Moderbolaget
I moderbolaget inkluderades föregående år långfristiga fordringar mot koncernens Joint Ventures som intresseföretag. Dessa Joint Ventures har under året avyttrats.

Not 22 Kundfordringar

	Koncernen	
	2010	2009
Åldersfördelning – förfallna kundfordringar		
0 – 30 dagar	15	13
31 – 60 dagar	0	2
61 – 90 dagar	1	0
> 90 dagar	12	21
Varav reserverat	-10	-17
Summa	18	19

Not 23 Övriga fordringar

I koncernen inkluderar posten försäljningslikvider avseende sålda ej frånträdde fastigheter om 1 360 Mkr (479) samt reverser med förfall inom ett år om 12 Mkr (12). Nedskrivning av reverser har skett med 0 Mkr (15). Försäljningslikviderna har reglerats i januari 2011.

Not 24 Eget kapital

	Utestående aktier	Registrerade aktier
Antal aktier vid årets ingång	164 391 572	169 320 972
Indragning av återköpta aktier		-3 929 400
Återköp av egna aktier	-1 411 488	
Summa	162 980 084	165 391 572

Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie.

En akties kvotvärde uppgår till 30:82 kr.

Föreslagen utdelning per aktie, 3:00 kr.

För övriga förändringar i eget kapital hänvisas till rapporten förändringar i eget kapital, för koncernen respektive moderbolaget.

Not 25 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Beviljad kreditlimit	120	120	120	120
Outnyttjad del	-69	-120	-69	-120
Utnyttjad del	51	0	51	0

Not 26 Skulder fördelade på förfallotidpunkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt upp till 1 år från balansdagen	5 799	2 855	5 799	2 855
Förfallotidpunkt mellan 1 och 5 år från balansdagen	7 867	12 019	7 867	13 458
Förfallotidpunkt senare än 5 år från balansdagen	2 980	4 235	2 980	2 540
Summa	16 646	19 109	16 646	18 853

Ej räntebärande skulder beräknas förfalla till betalning inom ett år. För räntefallostruktur, se not 3.

Not 27 Derivatinstrument

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Kortfristigt övervärde	–	1	–	1
Långfristigt övervärde	–	–	–	–
Summa övervärde	–	1	–	1
Kortfristigt undervärde	–3	–	–3	–
Långfristigt undervärde	–264	–374	–264	–374
Summa undervärde	–267	–374	–267	–374
Totalt	–267	–373	–267	–373

Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning se avsnitt "Finansiella instrument" i not 2 Redovisningsprinciper. Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna och performanceswaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Se vidare not 2 sidan 62. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	–374	–466	–374	–466
Förvärv/Investeringar	–	–	–	–
Värdeförändringar	107	92	107	92
Förfall	–	–	–	–
Utgående anskaffningsvärde	–267	–374	–267	–374
Bokfört värde	–267	–374	–267	–374

Värdeförändringen om 107 Mkr (92) avser i sin helhet derivatinstrument som bolaget innehar vid årets utgång och framgår av rapport över totalresultat.

Not 28 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Räntebärande skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
<i>Uppskjuten skatt har beräknats på:</i>				
– Underskottsavdrag	–1 104	–1 131	–33	–33
– Skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter	1 321	1 126	–	–
– Derivatinstrument	–70	–98	–70	–98
– Övrigt	5	4	–	–
Netto, Uppskjuten skattefordran/skuld	152	–99	–103	–131

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran.

De totala värderade underskottsavdragen i koncernen uppgår till cirka 4,2 (4,3) Mdr, vilka beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. Se även avsnittet om skatt i förvaltningsberättelsen, sidan 50.

Not 29 Avsättningar

Av totala avsättningar 271 Mkr (439) avser 146 Mkr (221) bedömda åtaganden relaterade till hyresgarantier sålda fastigheter. Övriga belopp avser stämpelskatter på fastigheter vilka förfaller till betalning då fastigheter säljs, 43 Mkr (41).

	Hyresgarantier	Övrigt	Avsatt till pension	Total
Per 2010-01-01	221	137	81	439
Årets avsättningar	12	2	1	15
Utnyttjats/betalats under året	–87	–96	–	–183
Per 2010-12-31	146	43	82	271

Avsättningar består av

Långfristig del	66	43	82	191
Kortfristig del	80	–	–	80
	146	43	82	271

Hyresgarantier

Hyresgarantierna har en återstående löptid upp till 3 år. Kriterier för bedömning av avsättningens storlek framgår av not 4.

Avsatt till pension

Åtaganden beträffande avgiftsbestämda pensionsplaner fullgörs genom betalningar till fristående myndigheter eller företag vilka administrerar planerna. Ett antal anställda i Fabeg har förmånsbestämda ITP-planer med fortlöpande inbetalningar till Alecia. Dessa klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. Då det inte föreligger tillräcklig information för att redovisa dessa planer som förmånsbestämda redovisas dessa som avgiftsbestämda planer. Det är oklart hur ett överskott eller underskott i planen kan komma att påverka storleken på framtida avgifter för det individuella företaget och för planen som helhet. Alecia är ett ömsesidigt företag som å ena sidan styrs av Försäkringsrörelselagen och å andra sidan av vad kollektivavtalsparterna bestämmer.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecia uppgår till cirka 3 Mkr (3). Alecias överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2010 uppgick Alecias överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån 143 procent (141). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alecias tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alecias försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Fabeg har en PRI-skuld, vilken är en förmånsbestämd pensionsplan. Dock görs inga nya inbetalningar till PRI. Förmånsbestämda pensionsförpliktelser som redovisas i balansräkningen utgör nuvärdet av förmånsbestämda pensionsförpliktelser. Eventuella aktuariella vinster/förluster redovisas över resultaträkningen till den del de ligger utanför korridoren.

Moderbolagets avsättning till pension avser en PRI-skuld.

Not 30 Övriga skulder

Posten inkluderade 2009 främst skuld till intresseföretaget Fastighets AB Tornet om 135 Mkr.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förskottsbetalda hyror	280	307	–	–
Upplupna räntekostnader	39	45	39	37
Övrigt	147	106	21	26
Summa	466	458	60	63

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	13 404	14 649	–	–
Aktier i dotterbolag	1 727	1 585	–	–
Reverser	–	–	12 627	13 317
Summa	15 131	16 234	12 627	13 317
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelser tff dotterbolag	–	–	3 019	300
Pågående skatteärenden	2 038	1 541	–	–
Borgensförbindelser och åtaganden tff intresseföretag	294	398	225	256
Övrigt	188	233	208	65
Summa	2 520	2 172	3 452	621

Koncernen har pensionsutfästelser om 41 Mkr (42) som tryggas genom pensionsstiftelse. Konsolideringsgraden i pensionsstiftelsen uppgår till 128 procent (125). Avsättning har inte skett eftersom pensionsutfästelsen till fullo täcks av stiftelsens tillgångar.

Angående pågående skatteärenden, se avsnittet i förvaltningsberättelsen sidan 53.

Not 33 Erlagd ränta

Under året uppgick erlagd ränta i koncernen till 542 Mkr (590), varav 13 Mkr (20) har aktiverats i investeringsverksamheten. I moderbolaget har ingen ränteaktivering skett.

Not 34 Förändringar av rörelsekapital

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Förändring enl. balansräkning	–1 097	–287	34	–9
Förändring fordringar resp skulder avseende räntetäckter, utdelningar och räntekostnader	–2	–1	–2	–1
Summa	–1 099	–288	32	–10

Not 35 Likvida medel

Likvida medel utgörs av kassa och bank. Koncernens outnyttjade checkräkningskrediter, som ej ingår i likvida medel uppgår till 69 Mkr (120).

Not 36 Transaktioner med närstående

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i Hansan AB. Under 2010 har konsulttjänster om 3 Mkr (1) köpts in.

Under 2010 hade Fabege intäkter från Joint Ventures om 0,7 Mkr (1,0). Fabege överförde i februari 2010 huvuddelen av sitt bostadsbestånd till intresseföretaget Fastighets AB Tornet. Beståndet omfattar cirka 96 000 kvm bostadsyta till ett värde om cirka 680 Mkr. Transaktionen skedde till marknadsvärde och medförde inget realiserat resultat.

Under hösten 2010 överförde Fabege även två fastigheter till intresseföretaget Projektbolaget Oscarsborg AB till ett värde om 315 Mkr. Transaktionerna skedde till marknadsvärde och medförde inget realiserat resultat. Fordringar hos Projektbolaget Oscarsborg AB uppgick per 2010-12-31 till 81 Mkr (0).

Not 37 Utdelning per aktie

De utdelningar som fastställdes på årsstämma och betalades ut under 2010 respektive 2009 uppgick till 2,00 kr per aktie och 2,00 kr per aktie. Vid årsstämman den 30 mars 2011 kommer en utdelning avseende 2010 om 3,00 kr per aktie, totalt 488 940 252 kronor, att föreslås. Utdelningsbeloppet är beräknat på antal utestående aktier per 2010-12-31, det vill säga 162 980 084 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningsstidpunkten beroende på återköp av aktier.

Not 38 Fastställande av årsredovisning

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 25 februari 2011.

Årsstämma hålls den 30 mars 2011.

Not 39 Nettoomsättning

Moderbolagets intäkter består främst av koncernintern fakturering.

Not 40 Rörelsens kostnader

	Moderbolaget	
	2010	2009
Personalkostnader	–50	–48
Administrations- och driftskostnader	–139	–125
Avskrivning inventarier	–1	–1
Summa	–190	–174

Not 41 Resultat från aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2010	2009
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	–	–991
Anticiperad utdelning på aktier och andelar	–	700
Summa	–	–291

Not 42 Aktier och andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2010	2009
Ingående anskaffningsvärde	14 319	14 987
Förvärv och tillskott	–	79
Försäljning	–	–747
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 319	14 319
Ingående nedskrivningar	–991	0
Nedskrivning	–	–991
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–991	–991
Bokfört värde	13 328	13 328

Direktägda dotterbolag

Namn/Org nr	Säte	Kapitalandel i % ¹⁾	Bokfört värde
Hilab Holding Stockholm AB 556670-7120	Stockholm	100	10 126
LRT Holding Company AB 556647-7294	Stockholm	100	3 126
Fabege Holding Solna 556721-5289	Stockholm	100	0
Fabege V12 AB 556747-0561	Stockholm	100	76
			13 328

¹⁾ Är även överensstämmande med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Angiven kapitalandel inkluderar andra koncernbolags andel. Totalt finns i koncernen 223 bolag (253).

Not 43 Arvode och ersättningar till revisorer

Till bolagets revisorer har följande ersättning utgått:

Arvode och kostnadsersättning, tkr

	Koncernen		Moderbolaget	
	2010	2009	2010	2009
Deloitte				
revisionsuppdrag	3 355	3 432	3 355	3 432
annan revisionsverksamhet	379	332	379	332
skatterådgivning	770	510	770	510
övriga tjänster	78	173	78	173
	4 582	4 447	4 582	4 447

Not 44 Händelser efter balansdagen

I januari förlängde Fabege en låneram om 2 Mdkr på fem år till 2016. Vidare sades låneramar om totalt 1 Mdkr upp.

Den 4 januari avyttrades fastigheten Bocken 51, Lästmakargatan till Brf Lästmakarpalatset. Köpeskillingen uppgick till 139 Mkr vilket motsvarar senaste marknadsvärderingen per 31 december 2010 varför affären inte medför något realiserat resultat.

Efter avyttringen av Bocken 51 och reglering av utestående köpeskilling avseende Profi-affären den 12 januari ökade soliditeten till 40 procent och belåningsgraden minskade till 57 procent.

Bolagsstyrningsrapport

Fabege är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm. Till grund för bolagsstyrning ligger bolagsordningen, aktiebolagslagen samt andra tillämpliga lagar och regelverk. Fabege tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) vars övergripande syfte är att bidra till förbättrad styrning av svenska bolag. Koden bygger på principen följ eller förklara. Skälen för Fabeges avvikelser mot Koden förklaras närmare sist i denna rapport.

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Fabeges verksamhet fördelas mellan aktieägarna på årsstämman, styrelsen och verkställande direktören. Fabege arbetar löpande med att uppnå en än mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

AKTIEÄGARNAS

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX, Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 5 097 Mkr fördelat på 165 391 572 aktier. Av dessa uppgår Fabeges eget innehav till 2 411 488 aktier motsvarande 1,5 procent av antalet registrerade aktier. I Fabege har samtliga aktier samma rösträtt på årsstämman, vilket innebär att möjligheten att utöva ägarinflytande överensstämmer med respektive aktieägars kapitalandel i bolaget. Följande direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget per den 31 december 2010 representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet %
Brinova	14,3

Fabeges ägarstruktur framgår av sidan 85.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen för Fabege föreskriver att bolaget ska förvärva, förvalta, förädla och avyttra fastigheter. Styrelsen har sitt säte i Stockholm. I övrigt regleras i bolagsordningen bestämmelser om antal aktier, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om årsstämman. Bolagsordningen återfinns i sin helhet på www.fabege.se.

ÅRSSTÄMMA 2010

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Aktieägare, som vill delta i förhandlingarna vid årsstämman, ska dels vara upptagen i utskrift av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före årsstämman, dels göra anmälan till bolaget för sig och högst två biträden senast kl 16.00 den dag som anges i kallelsen till årsstämman.

Årsstämman avhölls i Stockholm den 24 mars 2010. Till ordförande att leda stämman valdes Erik Paulsson. Vid stämman var aktieägare med sammanlagt 59,0 miljoner aktier motsvarande 35,9 procent av antalet röster representerade.

Fullständigt protokoll från bolagsstämman finns tillgängligt på Fabeges

hemsida, www.fabege.se. Stämman fattade bland annat följande beslut:

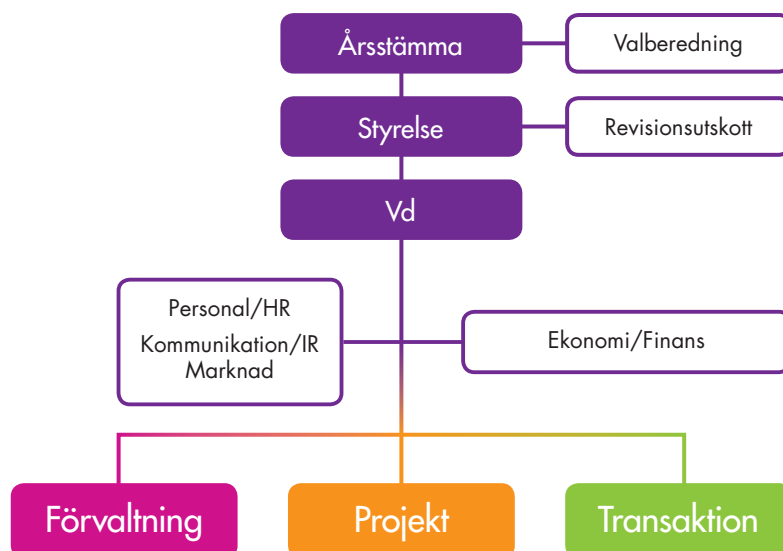
Val av styrelseledamöter samt beslut om styrelsearvode (förslag från valberedningen)

Beslutades att antalet styrelseledamöter ska vara åtta och att omvälja Göte Dahlin, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Mats Qviberg, Erik Paulsson och Svante Paulsson. Oscar Engelbert och Pär Nuder nyvaldes. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson. Stämman beslutade om oförändrade arvoden till styrelsen för 2010.

Utdelning, kontant (förslag från styrelsen)

Utdelning fastställdes till 2:00 kr med avstämningsdag 29 mars 2010.

ORGANISATION



Principer för utseende av valberedning (förslag från valberedningen)

Fastställdes principer för utseende av valberedning samt vilka förslag som valberedningen ska arbeta fram. Valberedningen ska utgöras av representanter för de fyra största ägarna.

Ersättning till bolagsledningen

Beslutades om riktlinjer för ersättning till bolagsledningen. Dessa riktlinjer återfinns i sin helhet i Not 6 på sidan 66.

Bemyndigande om återköp av egna aktier (förslag från styrelsen)

Beslutades att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningens uppgift är att utarbeta förslag avseende stäm-moordförande, styrelseordförande, styrelse, styrelsearvoden, revisorer, revisionsarvoden samt eventuella förändringar i principer för utseende av valberedning. Förslaget på styrelsearvode ska vara förde-lat på styrelseordförande, ledamöter samt utskottsarbete.

I enlighet med årsstämmans beslut har de fyra största aktieägarna erbjudits plats i Fabeges valberedning och den 30 september 2010 offentliggjordes en valberedning som tillsammans representerar cirka 30,7 procent av rösterna i Fabege. Valberedningen består av följande ledamöter: Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Erik Törnberg (Investment AB Öresund), Gustav Colliander (Cohen & Steers) och Thomas Ehlin (Nordea fonder).

Valberedningen har hållit fyra protokollförda möten samt däremellan hållit löpande kontakt. Som underlag för sitt arbete har valberedningen träffat styrelsens ordförande och tagit del av dennes syn på styrelsearbetet. Kontakt

har även tagits med övriga styrelseledamöter, bolagets revisionsutskott samt bolagets revisor i syfte att få en bra bild av styrelsearbetet. Valberedningen har vidare tagit del av bolagets strategi, riskhantering och kontrollfunktioner. Valberedningen har diskuterat styrelsens storlek och sammansättning, bland annat vad avser branscherfarenhet, kompetens, behovet av kontinuitet och förnyelse i styrelsearbetet. Valberedningen har också diskuterat och beaktat frågan kring styrelseledamöternas oberoende (se nedan angående beskrivning av Styrelsen).

På bolagets hemsida återfinns valberedningens redogörelse för hur dess arbete har bedrivits samt valberedningens förslag inför årsstämman 2011. Valberedningens förslag framgår även av kallelsen till årsstämman 2011.

STYRELSEN

Styrelsen svarar enligt aktiebolagslagen för bolagets organisation och förvaltning av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation. Styrelsens huvuduppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses.

Styrelsens sammansättning

Till styrelsen valdes åtta ledamöter på årsstämman 2010. På årsstämman valdes också Erik Paulsson till styrelsens ordförande. Fabeges ekonomi- och finanschef Åsa Bergström är styrelsens sekreterare. Intill årsstämman 2010 bestod styrelsen av sju ledamöter sedan Arne Berggren som valdes på årsstämman 2009 frånträdde sin styrelsepost i april 2009.

I Fabeges styrelse eftersträvas kompetens och erfarenhet som är av stor betydelse för att stödja, följa och kontrollera verksamheten i ett ledande fastighetsbolag i Sverige. Hos ledamöterna eftersträvas bland annat kunskaper om fastigheter, fastighetsmarknaden, finansiering och affärsutveckling. Styrelsens ledamöter

har sammantaget, direkt och indirekt, väsentliga egna investeringar i Fabege-aktier. Fabeges styrelse uppfyller kraven om oberoende ledamöter enligt Kodens.

Valberedningens förslag

Valberedningen föreslår omval av Göte Dahlin, Oscar Engelbert, Christian Hermelin, Märtha Josefsson, Pär Nuder, Erik Paulsson, Svante Paulsson och Mats Qviberg samt nyval av Eva Eriksson. Därmed föreslår valberedningen att antalet styrelseledamöter utökas med en till högst nio ledamöter. Av de föreslagna styrelseledamöterna är Erik Paulsson att betrakta som beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och till större aktieägare, Svante Paulsson beroende i förhållande till större aktieägare, Oscar Engelbert beroende i förhållande till bolaget och VD Christian Hermelin beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Övriga föreslagna styrelseledamöter är, enligt definitionen i Kodens, oberoende i förhållande till såväl bolaget, bolagsledningen som större aktieägare.

Arbetsordning och instruktioner

Styrelsen i Fabege AB fastställer årligen en arbetsordning inkluderande instruktioner för arbetsfördelning och rapportering, att utgöra ett komplement till aktiebolagslagens bestämmelser, Fabeges bolagsordning och Kodens.

Utöver det som allmänt gäller enligt Aktiebolagslagen reglerar Arbetsordningen bland annat följande:

- Antalet styrelsemöten (normalt fem ordinarie möten utöver konstituerande)
- Formerna för extra möten och per capsulam möten
- Punkter som ska finnas med på agendan på respektive möte
- När styrelsematerial ska vara tillgängligt
- Protokollföring
- Styrelsens uppgifter
- Styrelseordförandens särställning inom styrelsen och de särskilda uppgifter som följer med detta

- Utnämning av revisionsutskott samt angivande av utskottets uppgifter
- Formerna för beredning av ersättningsfrågor
- Styrelsens delegering av beslutanderätt
- Revisorernas avrapportering, möten med revisorerna

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2010 haft totalt tolv styrelsemöten varav sex ordinarie möten, ett konstituerande möte, ett extra möte och fyra per capsulam möten. På agendan finns ett antal stående punkter: Finansiell och operativ avrapportering, beslut om förvärv, investeringar och försäljningar, aktuella marknadsfrågor, personalfrågor samt avrapportering från revisionsutskottet. Utöver dessa har styrelsen behandlat ett antal särskilda frågor enligt nedan:

1. Februari, ordinarie möte: Bokslutskommuniké 2009, årsredovisning 2009, utvärdering av styrelsens arbete, uppföljning efterlevnad av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare
2. Mars, ordinarie möte: Avstämning inför årsstämman
3. Mars: Konstituerande sammanträde efter årsstämma, firmateckning, utskott
4. April: Per capsulam
5. Maj, ordinarie möte: Delårsrapport första kvartalet, styrelsens och revisionsutskottets arbetsordning, etiska riktlinjer
6. Juni: Per capsulam
7. Juni: Per capsulam
8. Juni: Per capsulam
9. Augusti, ordinarie möte: Delårsrapport andra kvartalet
10. Oktober, extra möte: Strategidiskussion
11. November, ordinarie möte: Delårsrapport tredje kvartalet, utvärdering av verkställande direktörens prestationer, behandling av ersättningsfrågor till bolagsledningen
12. December, ordinarie möte: Strategiplan 2011, budget 2011.

Bokslutskommunikén behandlas av styrelsen på styrelsemöte samma dag som rapporten släpps till marknaden. Övriga delårsrapporter behandlas på närmast

efterföljande styrelsemöte. Styrelsens ledamöter ges dock alltid tillfälle att läsa och lämna synpunkter på samtliga rapporter innan de publiceras. Styrelsen har under 2010 fattat beslut om flera större transaktioner och investeringar i befintlig fastighetsportfölj. Totalt under 2010 har 54 fastigheter avyttrats för 4 350 Mkr. Beslut har fattats om investeringar på drygt 600 Mkr avseende utveckling och förädling av fastigheter i befintligt bestånd. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2011.

Arvode till styrelsen utgår enligt beslut på årsstämman och för 2010 uppgick arvudet till totalt 2 235 tkr, varav ordförande erhållit 375 tkr samt en extra ersättning för arbete i projekt om 835 tkr, övriga ledamöter utom VD 185 tkr samt 100 tkr för arbete i styrelsens revisionsutskott varav ordföranden erhåller 50 tkr och ledamöter 25 tkr.

Information om styrelseledamöternas närvaro vid sammanträdena finns i nedanstående tabell. Här finns också information om de ledamöter som ingår i revisionsutskottet.

Närvaro, antal möten

Under perioden har det hållits 12 styrelsemöten och 4 revisionsutskottsmöten.

	Styrelse	Revisionsutskott
Erik Paulsson, ordförande	12	
Göte Dahlin, ledamot	12	4
Oscar Engelbert ²⁾	10	
Christian Hermelin, ledamot	12	
Sven-Åke Johansson ¹⁾	2	1
Märtha Josefsson, ledamot	11	4
Pär Nuder ²⁾	9	3
Svante Paulsson, ledamot	12	
Mats Qviberg, ledamot	12	

¹⁾ Frånträdde vid årsstämman 2010.

²⁾ Tillträdde vid årsstämman 2010.

Revisionsutskottet

Styrelsen har inom sig utsett ett revisionsutskott bestående av Märtha Josefsson (ordf.), Göte Dahlin och Pär Nuder. Sven-Åke Johansson som tidigare varit ut-

skottets ordförande avgick i samband med årsstämman 2010. Utskottet är styrelsens förlängda arm för övervakning av frågor som rör redovisning, revision och finansiell rapportering. Uppdraget omfattar behandling av frågor som verksamhetens risker och riskhantering, intern kontroll (miljö, utformning och genomförande), redovisningens principer och ekonomisk uppföljning och rapportering samt revisionens utförande. Utskottet träffar löpande ledande befattningshavare för att diskutera och bilda sig en uppfattning om hur bolagets väsentliga processer fungerar ur ett internt kontrollperspektiv. Ledamöterna tar del av samtliga delårsrapporter. Bokslutskommunikén, bolagsstyrningsrapporten och förvaltningsberättelsen diskuteras särskilt vid utskottets möte i början av varje år. Utskottet träffar också löpande bolagets revisorer för att informera sig om revisionens inriktning, omfattning och resultat. Revisionsutskottet har en särskild arbetsordning som årligen prövas och fastställs av styrelsen. Fabeges revisionsutskott uppfyller Kodens krav på sammansättning och ledamöterna besitter kompetens och erfarenhet i redovisningsfrågor och andra frågor inom utskottets ansvarsområde.

Under 2010 hölls fyra möten. Under året lades fortsatt stor vikt vid bolagets interna kontrollsystem. Revisionsutskottet behandlade under året områden som koncernens pågående skatteärenden, genomgång av derivatportföljen, översyn av segmentrapporteringen och Fabeges engagemang i Arenastadens utveckling. Boksluts- och värderingsfrågor behandlades liksom risker inom verksamheten och redovisningen. Vid varje möte lämnade bolagets revisorer rapport från sin granskning under året. Protokollen från revisionsutskottets möten delgavs samtliga styrelseledamöter och utskottets ordförande avrapporterade löpande till styrelsen.

Frågor avseende ersättning till bolagsledningen

Styrelsen beslutade i enlighet med av årsstämman fastställda principer för ersättning och andra anställningsvillkor för

bolagsledningen om verkställande direktörens ersättning och övriga anställningsvillkor. Hela styrelsen utom verkställande direktören fullgör de arbetsuppgifter som åvilar ett ersättningsutskott och deltar således i beredning och beslut av ersättningsfrågor. Styrelsen genomförde under året en uppföljning av att principerna för ersättning till ledande befattningshavare efterlevs.

Ersättningen till VD och bolagsledningen samt övriga förmåner och anställningsvillkor framgår av not 6 på sidan 66. Principerna för ersättning och anställningsvillkor kommer också att presenteras på årsstämman 2011.

BOLAGSLEDNINGEN

Verkställande direktören

Verkställande direktören är ansvarig för den operativa styrningen, har ansvaret för att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Utöver den ansvarsfördelning som gäller allmänt enligt Aktiebolagslagen reglerar instruktionen för VD bland annat följande:

- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag.
- Verkställande direktörens roll som föredragande på styrelsemötena.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att fortlöpande tillse att nödvändig information inhämtas från varje bolag inom koncernen.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att övervaka efterlevnaden av styrelsens beslut avseende mål, affärsidé, strategiska planer, etiska och andra riktlinjer samt vid behov föreslå styrelsen översyn av dessa.
- Ärenden som alltid ska underställas styrelsen såsom större förvärv, försäljningar eller större investeringar i befintliga fastigheter.
- Verkställande direktörens uppgift och skyldighet att tillse att Fabege iakttar de skyldigheter beträffande information m.m. som följer av Fabeges noteringsavtal med Nasdaq OMX Stockholm.

Arbetsordningen innehåller även en särskild rapporteringsinstruktion som reglerar innehåll och tider för rapportering till styrelsen.

Koncernledning

Verkställande direktören leder koncernledningens arbete och fattar beslut i samråd med övriga ledningsmedlemmar. Koncernledningen utför tillsammans den operativa styrningen och leder verksamheten och den löpande förvaltningen i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut.

Grunden till framgång är motiverade medarbetare. I syfte att skapa de bästa förutsättningarna för detta ska Fabeges koncernledning fastställa och förankra tydliga ramar och mål för verksamheten. Koncernledningen ska skapa förutsättningar för medarbetarna att nå uppsatta mål genom att:

- Tydligt kommunicera färdriktning och mål.
- Utifrån företagets samlade kompetens fatta inriktningsbeslut.
- Coacha, entusiasmera och skapa arbetsglädje och positiv energi.
- Löpande följa upp och ge återkoppling på uppsatta mål.

Koncernledningen bestod under 2010 förutom av VD av sex personer: Ekonomi- och finanschef
Kommunikationschef
Fastighetschef
Chef Projekt
Chef Affärsutveckling
Chef Transaktion

Operativa koncernledningsmöten hålls varje vecka. En gång i månaden hålls protokollförda beslutsmöten. Under mötena behandlas strategiska och operativa frågor som fastighetsaffärer, uthyrning, marknadsutveckling, organisation samt månads- och kvartalsuppföljning. Vid mötena deltar också VDs assistent.

RAPPORT OM INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Den intern kontrollmiljön påverkas av styrelsen, bolagsledningen och bolagets

personal och utformas för att ge en rimlig försäkran om att bolagets mål uppnås inom följande kategorier:

- att bolaget har en ändamålsenlig och effektiv organisation för verksamheten
- att bolaget har en tillförlitlig finansiell rapportering
- att bolaget efterlever tillämpliga lagar och förordningar

Bolaget använder i sitt arbete det etablerade ramverket "COSO" (Internal Control – Integrated Framework).

Kontrollmiljö

Fabege har en geografiskt samlad organisation och en homogen operativ verksamhet men den legala strukturen är komplex. Verksamheten är kapitalintensiv och karaktäriseras av beloppsmässigt stora flöden inom hyresintäkter, utgifter för projektverksamhet, köp/försäljning av fastigheter samt finansiella kostnader.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att säkerställa god intern kontroll och effektiv riskhantering. För att kunna bedriva sitt arbete på ett ändamålsenligt och effektivt sätt har styrelsen beslutat om en arbetsordning. Styrelsens arbetsordning syftar till att åstadkomma en tydlig ansvarsfördelning mellan styrelsen (med dess utskott) och verkställande direktören (med sin koncernledning) för att bland annat åstadkomma en effektiv hantering av risker i såväl verksamhet som finansiell rapportering. Arbetsordningen uppdateras årligen. Styrelsen har under 2010 genomfört sin årliga översyn och fastställt styrelsens arbetsordning, arbetsordningen för revisionsutskottet samt etiska riktlinjer för bolagets uppträdande.

Bolagsledningen ansvarar för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system/processer liksom interna kontroller som behövs för att bemästra väsentliga risker i redovisningen av den löpande verksamheten. Det operativa ansvaret för intern kontroll åvilar förutom bolagets verkställande direktör och koncernledning också de personer som i sin funktion leder respektive definierad kritisk process, funktion eller område.

Policies och riktlinjer styr den finansiella rapporteringen. Inom bolaget finns sedan tidigare policies för exem-

pelvis finans, miljö, jämställdhet och information, redovisningsprinciper och bokslutsinstruktioner samt instruktioner för attest- och utanordning. Under 2010 har en genomgripande genomgång och uppdatering av Fabeges policies genomförts. Samtliga policies har föredragits och beslutats i koncernledningen. Information om beslutade policies har också förts vidare ut i organisationen. Därutöver finns mer detaljerade riktlinjer och instruktioner som löpande ses över och uppdateras. I slutet av året inleddes ett arbete med att se över bolagets uppförandekod och etiska riktlinjer i syfte att ansluta Fabege till FN:s Global compact.

Riskbedömning

Med utgångspunkt i kontrollmiljön, väsentliga resultat och balansposter samt väsentliga verksamhetsprocesser definieras såväl risker som kritiska processer, funktioner och områden. Följande processer, funktioner och områden har definierats som kritiska för Fabege:

- Förvärv och försäljning
- Nyuthyrning och omförhandling
- Projekt
- Bokslut och rapportering
- Finans
- Värdering av fastigheter
- Hyresdebitering
- Inköp
- Skatt

Fabege genomför årligen en genomgång och utvärdering av riskområden i syfte att identifiera och hantera risker bland annat i samråd mellan ledning, revisionsutskott och bolagets revisorer.

Kontrollaktiviteter

De kritiska processerna, funktionerna och områdena beskrivs och dokumenteras med avseende på ansvarsfördelning, risker och kontroller. Instruktioner, rutiner och manualer upprättas, uppdateras och kommuniceras till berörda medarbetare för att tillse att de har aktuell kunskap och adekvata redskap. Åtgärderna syftar till att införliva riskhanteringen i de dagliga rutinerna. Löpande kontrolleras att policies, riktlinjer och instruktioner efterlevs. Medarbetare utbildas frekvent för att säkerställa erforderlig kompetens. Under 2010 har en intern översyn skett av samt-

liga kritiska processer. Bolaget har också som komplement till den externa revisionen under 2010 genomfört en intern granskning av efterlevnad och kontroller i ett urval av väsentliga processer.

De operativa enheterna, Förvaltning och Projekt, har en egen controllerfunktion som kompletterar den centrala controllerfunktionen på koncernnivå. Operativ rapportering sker månadsvis och kvartalsvis i enlighet med ett standardiserat rapportpaket. De operativt verksamhetsansvariga kommenterar/godkänner rapporteringen. Genomgång och uppföljning med verksamhetsansvariga sker löpande under året. Uppföljning sker i jämförelse med budget och prognoser som uppdateras två gånger under året. Sedan 2009 genomförs rullande prognoser 12 månader framåt i tiden.

En central funktion upprättar koncernredovisning samt finansiell rapportering i nära samarbete med controllerfunktionen/de operativa enheterna samt finansfunktionen. I det arbetet finns inbyggda kontrollaktiviteter genom avstämning med fristående system/specifikationer av utfall för resultat- och balansposter.

Information och kommunikation

Bolagsledningen har ansvar för att informera berörda medarbetare om deras ansvar för att upprätthålla god intern kontroll. Via intranät och informationsmöten hålls medarbetare uppdaterade om styrande policies och riktlinjer.

Kommunikationsavdelningen ansvarar för den externa informationen. IR-arbetet bedrivs efter principer om löpande och korrekt informationsgivning i enlighet med NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos investerare, analytiker och andra intressenter. Under 2010 har ett genomgripande arbete genomförts med att förbättra information och tillgänglighet till information på den externa webbplatsen.

Utöver finansiell rapportering till styrelsen utarbetas, med högre frekvens, mer detaljerade rapporter till ledning för den inre styrningen och kontrollen. Månadsrapporterna föredras och behandlas vid koncernledningens möten.

Uppföljning

Internkontrollsystemet behöver förändras över tiden. Detta ska bevakas och uppmärksammas löpande via ledningsarbetet på olika nivåer i bolaget, både genom övervakning av den ansvarige för respektive definierad kritisk process, funktion och område och genom löpande utvärdering av internkontrollsystemet.

Ledningen för bolaget rapporterar regelbundet till styrelsen i enlighet med instruktionerna för den ekonomiska rapporteringen, vars syfte är att ge information som är relevant, tillräcklig, aktuell och ändamålsenlig.

Till styrelsen rapporterar även revisionsutskottet, som utgör styrelsens förlängda arm i arbetet att övervaka den finansiella rapporteringens utformning och tillförlitlighet. Revisionsutskottet har, förutom att granska den finansiella rapporteringens innehåll och metoder för dess framtagning, tagit del av hur den mer detaljerade och frekventa internrapporteringen används vid utvärdering och ledning av verksamhetens delar, vilkens användning också indikerar kvaliteten på kontrollmiljön. Revisionsutskottet genomför också en löpande genomgång och utvärdering av intern kontroll avseende bolagets kritiska processer. Revisionsutskottet tar regelbundet del av de externa revisorernas granskning av bolagets redovisning och interna kontroll.

Bolagets revisorer granskar den finansiella rapporteringen avseende helårsbokslutet samt utför en översiktlig granskning av en kvartalsrapport.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som ledningen och revisionsutskottet lämnar. Av särskild betydelse är, när så är påkallat, revisionsutskottets uppdrag att övervaka ledningens arbete med att utveckla den interna kontrollen och att åtgärder vidtas rörande de brister och förslag som framkommit vid styrelsens, revisionsutskottets eller i de externa revisorernas granskning.

Styrelsen har i sig och genom revisionsutskottet informerat sig om riskområden, riskhantering, finansiell rapportering och intern kontroll och diskuterat risker för fel i den finansiella rapporteringen efter samråd med de externa revisorerna.

Revisionsutskottet har under 2010 i sitt arbete med att granska och utvärdera intern kontroll i väsentliga processer inte funnit anledning till att göra styrelsen uppmärksam på några väsentliga brister varken i den interna kontrollen eller i den finansiella rapporteringen.

Internrevision

Sedan 2009 genomförs, som komplement till den externa revisionen, ett arbete med självutvärdering av väsentliga processer. Till följd av detta och i beaktande av verksamhetens homogena och geografiskt begränsade karaktär liksom organisationens okomplicerade utformning har styrelsen inte funnit anledning till att inrätta en internrevisionsenhet. Styrelsen har bedömt att den övervakning och granskning som redovisas ovan är tillräcklig för att, tillsammans med den externa revisionen, upprätthålla en effektiv intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

REVISION

Bolagets revisor ska enligt aktiebolagslagen granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses och arvordas enligt beslut på ordinarie årsstämma efter förslag från valberedningen.

På årsstämman 2009 utsågs revisionsfirman Deloitte till revisorer med auktoriserade revisor Svante Forsberg som

huvudansvarig för revisionen för perioden fram till årsstämman 2013. Svante Forsberg har vid sidan av Fabeges revisionsuppdrag i följande större företag: Alliance Oil, Anticimex, Black Earth Farming, Connecta, Diligentia, Skandia Liv och Swedbank. Han har inga uppdrag i bolag vilka är närstående till Fabeges större ägare eller verkställande direktör. Deloitte har vid sidan av sitt uppdrag som vald revisor även bistått Fabege i revisionsnära uppdrag främst relaterade till skatte- och redovisningsfrågor.

Revisorerna rapporterade sina observationer och presenterade samtidigt sin syn på kvaliteten på den interna kontrollen inom Fabege på styrelsemötet i februari 2011. Revisorerna har deltagit och avrapporterat på samtliga möten med revisionsutskottet (4 stycken under 2010). Under året har även avrapportering skett till bolagsledningen.

Arvode till bolagets revisorer framgår av not 43 på sidan 73.

AVVIKELSER I FÖRHÅLLANDE TILL KODEN

Tillämpning av koden bygger på principen "Följ eller förklara", vilket innebär att samtliga regler inte alltid måste följas och det innebär inte något brott mot koden att avvika från en eller flera enskilda regler om motiv finns och förklaras.

Hela styrelsen har träffat bolagets revisorer men inte utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen. Styrelsen har efter av-

stämning med bolagets revisor inte funnit behov av ett sådant möte, bland annat på grund av att revisorerna vid flera tillfällen avrapporterat till revisionsutskottet utan närvaro av verkställande direktören.

Stockholm den 25 februari 2011

Styrelsen



REVISOR

Svante Forsberg

Auktoriserad revisor, Deloitte.
Född 1952.

Revisor i Fabege sedan 2005.

Övriga uppdrag: revisionsuppdrag i följande större företag: Alliance Oil, Anticimex, Black Earth Farming, Connecta, Diligentia, Skandia Liv och Swedbank.

Styrelse och revisor



Erik Paulsson⁴⁾

Född 1942. Styrelseordförande sedan 2007 och styrelseledamot sedan 1998.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Backahill AB, Diös Fastigheter AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB och Nolato AB.

Utbildning: Folkskola. Företagsledare sedan 1959.

Aktieinnehav: 66 596 och via Brinova.



Göte Dahlin¹⁾

Född 1941.

Styrelseledamot sedan 2000.

Övriga uppdrag: Vice styrelseordförande i RBS Nordisk Renting AB. Styrelseledamot i Rezidor Hotel Group AB och Svensk Inredning Viking AB.

Utbildning: Fil kand i naturvetenskap.

Aktieinnehav: 15 000 via egen kapitalförsäkring.



Oscar Engelbert²⁾

Född 1976. Styrelseledamot sedan 2010.

Övriga uppdrag: VD i Oscar Properties AB. Styrelseledamot i Bonniers konsthall.

Utbildning: Grundskola, Boston University samt Ekonomi för entreprenörer.

Aktieinnehav: 0.



Märtha Josefsson¹⁾

Född 1947.

Styrelseledamot sedan 2005.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Svenska Lärarfonder AB. Styrelseledamot i Luxonen S.A, Investment AB Öresund, Opus Prodox AB, Andra AP-fonden och Skandia Fonder AB.

Utbildning: Fil kand i nationalökonomi.

Aktieinnehav: 70 000.



Christian Hermelin³⁾

Född 1964. Styrelseledamot sedan 2007. Verkställande direktör i Faberge AB.

Anställd sedan: 1998 och i nuvarande befattning sedan 2007.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 71 400.



Mats Qviberg¹⁾

Född 1953.

Styrelseledamot sedan 2001.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Bilja AB. Vice styrelseordförande i Investment AB Öresund. Styrelseledamot i SkiStar AB.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 2 890 036.



Pär Nuder¹⁾

Född 1963.

Styrelseledamot sedan 2010.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Sundbybergs Stadshus AB. Styrelseledamot i Orrerfors Kosta Boda AB och Swedegas AB. Senior Director Albright Stonebridge Group.

Utbildning: Jur kand.

Aktieinnehav: 0.



Svante Paulsson⁵⁾

Född 1972.

Styrelseledamot sedan 2007.

Övriga uppdrag: Ansvarig för strategi och projekt på Backahill AB. Vice styrelseordförande i Backahill AB. Styrelseledamot i Bilja AB, PEAB AB, AB Cernelle och Ängelholms Näringsliv AB.

Utbildning: Grundskola, High School i USA.

Aktieinnehav: 162 318.

¹⁾ Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen och större aktieägare.

²⁾ Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, beroende i förhållande till bolaget, oberoende i förhållande till bolagsledningen och större aktieägare.

³⁾ Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, beroende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, oberoende i förhållande till större aktieägare.

⁴⁾ Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, beroende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och större aktieägare.

⁵⁾ Enligt Svensk kod för bolagsstyrning, oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen, beroende i förhållande till större aktieägare.

Aktieinnehav per den 31 december 2010.

Revisor

Svante Forsberg, auktoriserad revisor, Deloitte. *Se vidare sid 79.*

Koncernledning

**Christian Hermelin**

Verkställande direktör. Född 1964. Anställd sedan 1998, i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar:

Projektleddare Fastighets AB Storheden.

Utbildning: Fil kand i företagsekonomi.

Aktieinnehav: 71 400.

**Åsa Bergström**

Vice vd, ekonomi- och finanschef. Född 1964. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2008.

Tidigare anställningar: Senior manager KPMG, ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag bland andra Granit & Beton samt Oskarsborg.

Utbildning: Civilekonom.

Aktieinnehav: 21 800.

**Klas Holmgren**

Chef för Projekt och förädling. Född 1970.

Anställd sedan 2001, i nuvarande befattning sedan 2010.

Tidigare anställningar:

Platzer Bygg, Peab och JM

Utbildning: Ingenjör.

Aktieinnehav: 0.

**Klaus Hansen Vikström**

Affärsutvecklingschef. Född 1953. Anställd sedan 2006, i nuvarande befattning sedan 2009.

Tidigare anställningar: Chef för Stockholms Modecenter, vd och grundare av Brubaker AS.

Utbildning: Marknadsekonom (Diploma in Specialized Business Studies).

Aktieinnehav: 20 000.

**Urban Sjölund**

Fastighetschef. Född 1962.

Anställd sedan 1991, i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar: Bygg- och projektleddare på JCC AB, Arsenalen AB och MacGruppen AB, fastighetsförvaltare BPA Fastigheter AB och olika chefsbefattningar i Bergaliden AB, Storheden AB och Wihlborgs Fastigheter AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 30 000.

**Annette Kaunitz**

Kommunikationschef. Född 1963. Anställd sedan 2009.

Tidigare anställningar: Chef Internal & Corporate Communications, Swedish Match AB.

Utbildning: Fil kand och DIHM.

Aktieinnehav: 0.

**Johan Rudberg**

Affärsutveckling. Född 1961. Anställd sedan 2004, i nuvarande befattning sedan 2007.

Tidigare anställningar:

Chef projektutveckling Drott, Stockholmschef Centralkonsult, arbetschef Reinhold Bygg AB.

Utbildning: Civilingenjör.

Aktieinnehav: 20 450.

Aktieinnehav per den 31 december 2010.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2:1
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 25 februari 2011

Erik Paulsson
Ordförande

Göte Dahlin

Oscar Engelbert

Märtha Josefsson

Pär Nuder

Svante Paulsson

Mats Qviberg

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 februari 2011
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fabège AB (publ)
Organisationsnummer 556049-1523

Vi har granskat årsredovisningen och koncernredovisningen, med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–79, bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Fabège AB (publ), för räkenskapsåret 2010-01-01 – 2010-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50–83. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen samt förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även

granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–79. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

RAPPORT OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–79 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Som underlag för vårt uttalande om en bolagsstyrningsrapport har upprättats och är förenlig med årsredovisningens övriga delar, har vi läst bolagsstyrningsrapporten och bedömt dess lagstadgade innehåll baserat på vår kunskap om bolaget.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats, och dess lagstadgade information är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Stockholm den 25 februari 2011

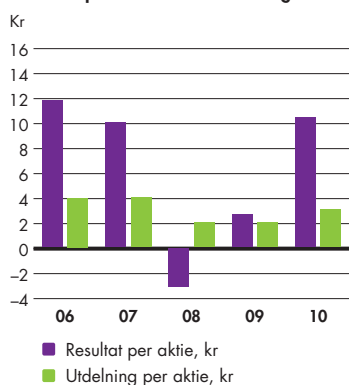
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

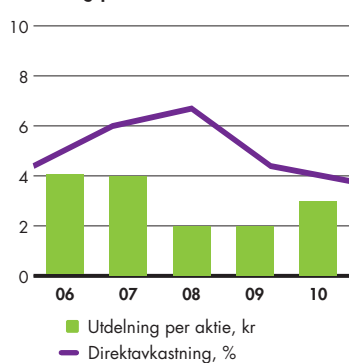
Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och ingår i Large Cap-listan och sektorn Real Estate. Börsvärdet uppgick vid årets slut till cirka 12,9 Mdkr och substansvärdet till cirka 11,3 Mdkr.

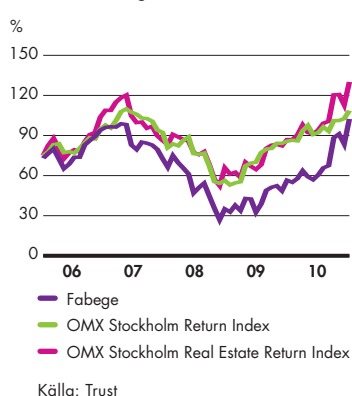
Resultat per aktie och utdelning



Utdelning per aktie och direktavkastning



Totalavkastning 2006–2010



Under 2010 utvecklades fastighetssektorn bättre än börsen som helhet. Fabège-aktien steg med 74 procent från 45:20 kr till 78:55 kr, medan fastighetsindex (SX Real Estate) steg med 41 procent och Nasdaq OMX Stockholm steg med 23 procent.

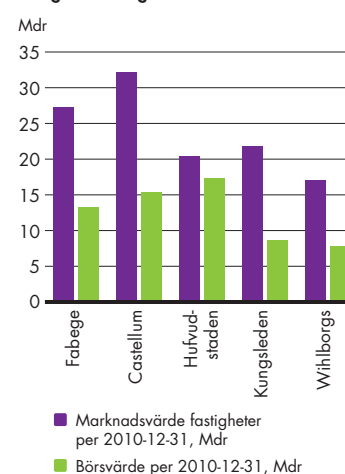
OMSÄTTNING OCH HANDEL

I och med genomförandet av EUs MiFiD direktiv kan aktier handlas på andra marknadsplatser än de börser där de är noterade. Trenden går mot att allt större andel av handeln i svenska aktier sker utanför Stockholmsbörsen. Detta syns särskilt tydligt för de mest omsatta aktierna i bolagen på Large Cap-listan.

Fabeges aktie har under 2010 handlats på fler än tio marknadsplatser. Dock står handeln på Nasdaq OMX Stockholm fortfarande för majoriteten av handeln i Fabège-aktien och under 2010 skedde 62 procent (84) av den totala omsättningen i aktien där.

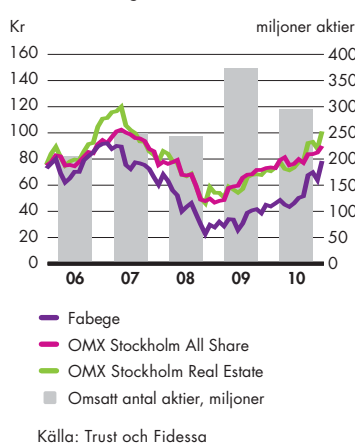
Under året har det omsatts totalt 297 (374) miljoner Fabège-aktier, varav 185 miljoner (293) på Nasdaq OMX Stockholm. Det totala värdet av om-

De största börsnoterade fastighetsbolagen

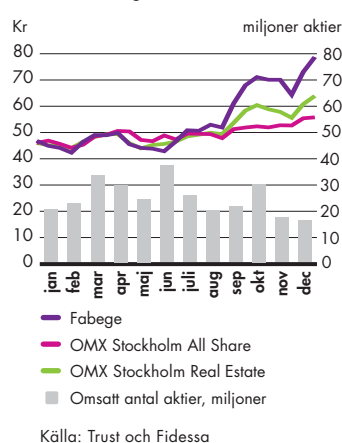


satta aktier var 15,6 Mdkr (13,5), varav 9,7 Mdkr (10,9) i Stockholm. Den genomsnittliga omsättningshastigheten i Fabège-aktien uppgick till 182 procent (227). Den genomsnittliga omsättningshastigheten på Nasdaq OMX Stockholm sjönk för andra året i rad och uppgick till 95 procent (119). Varje handelsdag omsattes i genomsnitt 1 173 000 Fabège-aktier (1 489 000) i 1 134 avslut (866).

Kursutveckling 2006–2010



Kursutveckling 2010





KURSTUTVECKLING

Totalavkastningen för Fabege-aktien, dvs kursutveckling inklusive återinvestering av aktieutdelningen om 2:00 kr, blev 81 procent. Börsvärdet vid årets utgång uppgick till cirka 12,9 Mdkr. Under året noterades den lägsta slutkursen, 41:00 kronor, den 8 juni och den högsta slutkursen, 78:55 kronor, den 30 december.

AKTIEKAPITAL

Fabeges aktiekapital uppgår till 5 097 Mkr, fördelat på 165 391 572 aktier (169 320 972). Samtliga aktier ger samma rösträtt och lika del i bolagets kapital.

Årsstämman 2010 beslutade att bemyndiga styrelsen att under perioden intill ordinarie årsstämma 2011 förvärva egna aktier. Förvärv får ske genom köp på Nasdaq OMX Stockholm så att bolaget maximalt äger 10 procent av de egna aktierna. Under året återköptes 1 411 488

aktier (0) till en snittkurs av 43:04 kr. Efter indragning av 3 929 400 aktier i april 2010 uppgick Fabeges totala innehav av egna aktier till 2 411 488 aktier motsvarande 1,5 procent av antalet registrerade aktier.

ÄGARSTRUKTUR

Den 31 december 2010 hade Fabege 33 792 (35 530) aktieägare. Störst ägare var Brinova med 14,3 procent av antalet utestående

aktier, följt av Investment AB Öresund med 6,6 procent och BlackRock fonder med 5,5 procent. De 15 största ägarna kontrollerade tillsammans 55,5 procent av antalet utestående aktier.

Det utländska ägandet uppgick till totalt 29,3 procent av aktiekapitalet. Det svenska ägandet, som uppgick till totalt 70,7 procent av aktiekapitalet, fördelades mellan institutioner med 32,1 procent av

Fördelning mellan storleksklasser av ägande per den 2010-12-31

Storleksklass	Antal aktieägare	Andel av antal aktieägare, %	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
0-500	22 455	66,4	4 329 493	2,7
501-1 000	5 273	15,6	4 109 609	2,5
1001-5 000	4 817	14,3	10 501 437	6,5
5001-10 000	615	1,8	4 434 733	2,7
10 001-100 000	484	1,4	13 900 561	8,5
100 001-1 000 000	116	0,3	40 630 826	24,9
1 000 001-	32	0,2	87 484 913	52,2
Summa	33 792	100,0	165 391 572	100,0

De 15 största aktieägarna per den 2010-12-31

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,3
Investment AB Öresund	10 746 597	6,6
BlackRock fonder	8 938 454	5,5
Cohen & Steers fonder	8 377 466	5,1
SEB fonder	5 694 059	3,5
Nordea fonder	5 634 243	3,5
Länsförsäkringar fonder	5 510 248	3,4
Carnegie fonder	4 390 100	2,7
Swedbank Robur fonder	4 334 381	2,6
Qviberg, Mats med familj	2 890 036	1,8
SHB fonder	2 572 209	1,6
Norska staten	2 514 557	1,5
Andra AP fonden	1 910 679	1,2
ENA City AB	1 880 000	1,2
AMF Försäkring & Fonder	1 630 000	1,0
Övriga utländska aktieägare	28 695 564	17,6
Övriga aktieägare	43 970 399	26,9
Totalt antal utestående aktier	162 980 084	100,0
Återköp av egna aktier	2 411 488	
Totalt antal aktier	165 391 572	

Källa: SIS Ägarservice

Fördelning ägande per land

Land	2010	2009	2008
Sverige	67,6	70,2	69,9
USA	17,3	5,7	10,4
Storbritannien	2,3	9,9	5,6
Övriga länder	12,8	14,2	14,1

Fördelning ägande per kategori

Svenska institutioner	32%
Svenska aktiefonder	18%
Svenska privatpersoner	21%
Utländska ägare	29%



aktiekapitalet, aktiefonder med 17,9 procent samt svenska privatpersoner med 20,7 procent av aktiekapitalet.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december 2010 till 69 kr (61). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 77 kr (67). Aktiekursen vid årsskiftet utgjorde således cirka 101 procent av substansvärdet. Ett osäkerhetsintervall i fastighetsvärderingar om +/- 1 procent innebär en påverkan på substansvärdet om +/- 199 Mkr, motsvarande 1:22 kr/aktie. Se känslighetsanalys fastighetsvärde på sidan 52.

UTDELNING TILL AKTIEÄGARNAS

Enligt Fabeges utdelningspolicy ska Fabege som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Styrelsen bedömer, vid förslag till vinstutdelning, att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie (2:00). Utdelningen motsvarar 29 procent av årets resultat per aktie och drygt 50 procent av utdelningsbart resultat enligt utdelningspolicyen.

Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 4 april 2011. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 7 april 2011.



Analytiker som följer Fabège

ABG Sundal Collier:	Fredric Cyon	Kempner:	Robert Woerdeman
ABN Amro Bank N.V.:	Jan Willem van Kranenburg	Morgan Stanley:	Bart Gysens
Cheuvreux Nordic:	Andreas Dahl	Nordea Bank:	Jonas Andersson
Carnegie Investment Bank:	Tobias Kaj	Swedbank:	Andreas Daag
Danske Bank:	Peter Trigaszy	SEB Enskilda:	Bengt Claesson
DnB NOR:	Simen R Mortensen	UBS Investment Bank:	Howard Lesser
Goldman Sachs International:	Nick Webb	Ålandsbanken Sverige:	Erik Nyman
Handelsbanken Capital Markets:	Albin Sandberg	Öhman:	David Zaudy

Nyckeltal	2010	2009
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	4,2
Avkastning på eget kapital, %	16,0	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6
Soliditet, %	39	32
Belåningsgrad fastigheter, %	62	65
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,9
Aktierelaterade		
Årets resultat per aktie, kr	10:38	2:59
Eget kapital per aktie, kr	69	61
Kassaflöde per aktie, kr	6:13	4:87
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädnings effekt, tusental	162 980	164 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädnings effekt, tusental	162 980	164 392
Genomsnittligt antal aktier före utspädnings effekt, tusental	163 504	164 386
Genomsnittligt antal aktier efter utspädnings effekt, tusental	163 504	165 052
Utdelning, kr	3:00 ¹⁾	2:00
Direktavkastning, %	3,8	4,4

¹⁾ Föreslagen kontantutdelning för 2010.

Information till aktieägare

Fabege publicerar årsredovisningen och delårsrapporter på svenska och engelska. Förutom som trycksak, finns alla publikationer också som pdf på bolagets webbplats, fabege.se.

Samtliga aktieägare i Fabege har fått förfrågan om de önskar finansiell information från bolaget. Till de aktieägare som önskar tillhandahåller Fabege kvartalsrapporter samt årsredovisning per post. Alla finansiella rapporter och pressmeddelanden finns dessutom tillgängliga på svenska och engelska på bolagets webbplats. Fabege tillhandahåller även information

via en prenumerationstjänst på företagets webbplats. Genom denna tjänst kan alla intresserade följa pressmeddelanden, delårsrapporter, årsredovisningar med mera.

På bolagets webbplats finns också aktuell information om Fabeges aktiekurs. Därutöver håller Fabege kvartalspresenterationer i samband med varje kvartalsrapport.



Följ Fabeges utveckling på fabege.se

Internet är en av våra främsta kanaler för information. Målsättningen med vår webbplats är att kontinuerligt förse aktieägare, investerare och andra aktörer på kapitalmarknaden med aktuell och relevant information om koncernens

verksamhet och aktiviteter. Webbplatsen innehåller information om företaget, dess verksamhet och strategier. Där finns också finansiell information, aktiedata och information om årsstämman, samt en mängd annan information.

Kontaktinformation



Annette Kaunitz
Kommunikationschef
08-555 148 20
annette.kaunitz@fabege.se



Gunilla Möller
IR koordinatör
08-555 148 45
gunilla.moller@fabege.se

Årsstämma

Årsstämma i Fabege AB (publ) kommer att hållas onsdagen den 30 mars 2011 klockan 16:00 på Norra Latin, Drottninggatan 71B i Stockholm. Inregistrering till årsstämman börjar klockan 15:00.

Kallelsen har annonserats i Post och Inrikes Tidningar, Svenska Dagbladet och på bolagets webbplats. Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken torsdagen den 24 mars 2011,
- anmäla sitt och eventuella biträdens deltagande senast klockan 16:00 torsdagen den 24 mars 2011.

Anmälan om deltagande i årsstämman kan ske på något av följande sätt:

- Per post till:
Fabege AB (publ),
"Fabeges Årsstämma"
Box 7839, 103 98 Stockholm
- Per telefon: 08-402 90 68
- Via Fabeges webbplats, www.fabege.se, där ytterligare information om årsstämman också kan inhämtas.

Utdelning

Styrelsen föreslår att det till aktieägarna utdelas 3:00 kr per aktie. Som avstämningsdag för rätt att erhålla utdelning föreslås den 4 april 2011. Om årsstämman beslutar i enlighet med förslaget beräknas utbetalning av utdelning ske genom Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) den 7 april 2011.

Kalender

Delårsrapport jan-mar 3 maj 2011
Delårsrapport jan-jun 7 jul 2011
Delårsrapport jan-sep 26 okt 2011
Bokslutskommuniké 2011 2 feb 2012
Årsredovisning 2011 mar 2012

Femårsöversikt

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkningar, Mkr					
Hysesintäkter	2 007	2 194	2 214	2 066	2 343
Driftsöverskott	1 348	1 465	1 438	1 312	1 401
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	237	57	143	446	61
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	843	-310	-1 545	893	911
Förvaltningsresultat	782	838	568	703	646
Resultat före skatt	1 929	680	-1 340	2 066	1 863
Resultat efter skatt	1 697	425	-511	1 812	2 266
Balansräkningar, Mkr					
Förvaltningsfastigheter	26 969	29 193	29 511	30 829	27 188
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	2	3	6	11
Finansiella anläggningstillgångar	714	620	586	387	1 889
Omsättningstillgångar	1 504	704	388	458	757
Likvida medel	73	173	54	75	164
Eget kapital	11 276	9 969	9 873	11 415	12 177
varav minoritetens andel av eget kapital ¹⁾	-	-	-	-	21
Avsättningar	271	439	624	1 393	1 001
Räntebärande skulder	16 646	19 109	18 902	17 210	14 999
Derivatinstrument	267	373	471	-	-
Ej räntebärande skulder	651	802	672	1 737	1 832
Balansomslutning	29 263	30 692	30 542	31 755	30 009
Nyckeltal ²⁾					
Överskottsgrad, %	67	67	65	64	60
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6	1,9	2,8	2,1
Sysselsatt kapital, Mkr	28 189	29 451	29 246	28 625	27 176
Soliditet, %	39	32	32	36	40
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,9	1,9	1,5	1,2
Belåningsgrad fastigheter, %	62	65	64	56	55
Avkastning på eget kapital, %	16,0	4,3	-4,8	15,4	19,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	4,2	-1,7	9,9	9,0
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,45	2,48	3,27	4,28	3,72
Fastighetsförvärv samt invest. i befintliga fastigheter, Mkr	907	1 138	2 164	4 984	17 045
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris Mkr	4 350	1 234	2 095	2 919	12 064
Medeltal anställda	125	139	149	146	194
Data per aktie, kr ²⁾					
Resultat	10:38	2:59	-3:07	9:98	11:74
Eget kapital	69	61	60	67	64
Utdelning	3:00 ³⁾	2:00	2:00	4:00	4:00
Direktavkastning, %	3,8	4,4	6,7	6,0	4,4
Börskurs vid årets slut ⁴⁾	78:55	45:20	30:00	66:25	91:75
Antal aktier vid årets slut före utspädningseffekt, miljoner	163	164	164	171	190
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffek, miljoner	163	164	168	182	192

¹⁾ Enligt IFRS ska minoritetens andel redovisas som en del av eget kapital. Enligt tidigare svenska regler redovisades eget kapital exklusive minoritetsandel som istället redovisades separat som minoritetsintresse.

²⁾ Nyckeltal baserade på genomsnittligt antal aktier, eget och sysselsatt kapital och räntebärande skulder har beräknats utifrån vägda genomsnitt. För 2006–2008 har utspädningseffekter av uteslagna konvertibelt förlagslån beaktats vid beräkning av nyckeltal per aktie. För 2006 har nyckeltalen omräknats för att kunna jämföras med nyckeltalen för åren 2007–2010, mot bakgrund av uppdelning a bolagets aktie (2:1).

³⁾ Kontantutdelning 2010 enligt förslag.

⁴⁾ Senast betalt.

För definitioner se sidan 89.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL. Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL. Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

BELÄNINGSGRAD FASTIGHETER. Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN. Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE. Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD. Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER. Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER. Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE. Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE PER AKTIE. Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

KONTRAKTSVÄRDE. Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknings och hyrestillägg.

MARK & PROJEKTFASTIGHETER. Mark- och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING. Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE. Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD. Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

SKULDSÄTTNINGSGRAD. Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET. Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL. Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD. Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Historik

När nuvarande Fabège skapades våren 2005 var det tredje gången som namnet gavs till ett fastighetsbolag. Bolagsnamnet Fabège har sitt ursprung i ett bolag som skapades av Birger Gustavsson, en ledande fastighetsaktör under 1970- och 1980-talet. Ursprungligen var Fabège en förkortning för Fastighetsaktiebolaget Birger Gustavsson. Dåvarande Fabège förvärvades av Närkebro som i sin tur köptes av Drott. Drott delades sedermera i två bolag, varav det ena gavs namnet Fabège. Detta bolag förvärvades 2004 av Wihlborgs Fastigheter som året efter ändrade namn till Fabège.

1990 Wihlborgs B-aktier noteras på Stockholms Fondbörs O-lista.

1993 Bergaliden blir ny huvudägare i Wihlborgs.

1996 I december noteras Wihlborgs B-aktie på Stockholms Fondbörs A-lista.

1997 Wihlborgs slutför under våren förvärvet av M2 Fastigheter. I september lämnar styrelsen för Wihlborgs ett offentligt erbjudande om förvärv av Klövern Fastigheter AB.

1998 Wihlborgs slutför i början av året förvärvet av Klövern Fastigheter AB. Den 13 april 1998 lägger Wihlborgs bud på Fastighets AB Storheden, och samgåendet sker under sensommaren samma år.

2000 Omvandling sker av röststarka A-aktier till B-aktier.

2001 Huvudägaren Bergaliden avyttrar hela sitt aktieinnehav om 30,2 procent i Wihlborgs. Wihlborgs förvärvar Postfastigheter med 73 fastigheter. I december noteras Wihlborgsaktien på Stockholmsbörsens O-lista.

2002 Wihlborgs avyttrar 60 fastigheter på oprioriterade orter till Adcore, som ombildas till ett fastighetsbolag med namnet Klövern AB. I juni genomförs en omvänd split som innebär att fem Wihlborgsaktier läggs samman till en.

2003 Wihlborgs förvärvar aktier i Drott AB (senare uppdelat i Bostads AB Drott och Fabège AB), och blir under året den största aktieägaren i bolaget. I slutet av året avyttras Klara Zenit för 2 950 Mkr med en vinst om 400 Mkr.

2004 Förvärvet av Fabège AB slutförs efter ett offentligt erbjudande till övriga aktieägare i bolaget vilket medför att Wihlborgs fastighetsportfölj växer med cirka 150 kommersiella fastigheter. I december offentliggörs förslaget att dela ut Öresundsfastigheterna till aktieägarna och därmed koncentrera verksamheten till Stockholmsregionen.

2005 Öresundsverksamheten delas ut och noteras på Stockholmsbörsens O-lista under namnet Wihlborgs Fastigheter AB. "Gamla" Wihlborgs koncentreras därmed till Stockholmsregionen och ändrar namn till Fabège AB. I december träffas en överenskommelse om förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet.

2006 Fabège förvärvar Fastighets AB Tornet med totalt 104 fastigheter. Bland andra förvärv kan nämnas Wenner-Gren Center och Solna Business Park. Fastighetsbestånden i Kista och Täby avyttras till Klövern.

2007 Fabège fortsätter att koncentrera verksamheten till huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. 17 fastigheter säljs och 8 fastigheter förvärvas. I juni genomförs en split 2:1 i aktien som innebär att antalet aktier fördubblas.

2008 Fabège ökar tempot i projekt där befintliga fastigheter förädlas och utvecklas för att öka kassaflöden och värdetillväxt.

2009 Fabège fortsätter koncentrationen av fastighetsportföljen. 92 procent av beståndet återfinns inom en 5 km radie från Stockholms centrum. Arbetet med den nya stadsdelen Arenastaden i Solna tog fart mot slutet av året.

2010 Fabège avslutar i huvudsak koncentrationen av fastighetsportföljen. Fastighetsbeståndet är nu koncentrerat till Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fortsatt fokus på utvecklingen av den nya stadsdelen Arenastaden.

Produktion

Fabège i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson AB

Fotografer

Per-Erik Adamsson, Erik Lefvander, Magnus Fond, Conny Ekström, Archus, SOS Barnbyars Arkiv

Tryck

åtta45, Solna



FABEGE AB (PUBL)
BOX 730, 169 27 SOLNA
BESÖK: PYRAMIDVÄGEN 7, 169 56 SOLNA
TELEFON: 08-555 148 00
FAX: 08-555 148 01
E-POST: INFO@FABEGE.SE
INTERNET: WWW.FABEGE.SE
ORGANISATIONSNUMMER: 556049-1523
STYRELSENS SÄTE: STOCKHOLM

Fabege⁰⁷